

studio tecnico

geom. Sergio Zanni

via Martiri della Bettola n. 47/1 – 42123 Reggio Emilia (RE)

telefono 0522.322882 - fax 0522.322882

e-mail: sergio@studiozanni.it

pec: sergio.zanni@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 196/2023

- LOTTO 1 -

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

Esecuzione promossa da: **ISEO SPV S.R.L**
e per essa la mandataria DO VALUE S.P.A.
(con avv. Luigi Giulio Giulini Richard)

Contro **[REDACTED]**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ed allegati

Immobili: **Fabbricato residenziale con autorimessa e area cortiliva pertinenziale, sito a Castelnuovo nei Monti, loc. Valbona, via Monchio n.31**

Esperto designato: **geom. Sergio Zanni**



SCHEMA RIASSUNTIVO: Esecuzione immobiliare RG 196/2023: LOTTO 1

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO - RG-RP</u>	SI	12/01/2024 con R.G. 904, R.P. 684				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	CASTELNOVO NE' MONTI, LOC. VALBONA, VIA MONCHIO N.31				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
		CASTELNOVO NE' MONTI	34 34	623 623	1 2	C/6 A/3
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	PLANIMETRIA CATASTALE NON CONFORME NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	NON CONFORME - PRESENZA DI DIFFORMITA' NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE CON PRATICA EDILIZIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO	IMPIANTI PRIVI DELLE CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ; NON SE NE GARANTISCE IL PIENO E CORRETTO FUNZIONAMENTO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	LIBERO DA PERSONE, NON OCCUPATO.				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	PARZIALMENTE ARREDATO CON MOBILIO DI MODESTO VALORE				
<u>PRESENZA MATERIALI TOSSICO O NOCIVI STABILMENTE INFISSI NEGLI IMMOBILI (A CARICO ACQUIRENTE)</u>	NO	NON PRESENTI (PER QUANTO VISIVAMENTE VERIFICABILE)				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO	PRESENTI MATERIALI DI VARIA NATURA CHE POTREBBERO CLASSIFICARSI QUALI RIFIUTI DA SMALTIRE				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	NO	NON PRESENTI				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 64.000,00 - Euro sessantaquattromila /00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 48.000,00 - Euro quarantottomila /00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	08/10/2025					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	EMILBANCA, Via Adua n.97/d, Reggio Emilia					



0- SOMMARIO

0- SOMMARIO	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI	5
3.1- DATI CATASTALI - LOTTO 1	6
3.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
3.1.2- LOTTO 1: DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	6
3.1.3- LOTTO 1: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	7
3.1.4- LOTTO 1: PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010	8
4.1- DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 1	8
5.1- LOTTI DI VENDITA – LOTTO 1	13
5.1.1 -LOTTO 1: DATI CATASTALI	13
5.1.2 -LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	13
5.1.3 -LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA	14
5.1.4 -LOTTO 1: OPERE DI RIPRISTINO.....	18
5.1.5 -LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	18
5.1.6 -LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	18
5.1.7 -LOTTO 1: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI	18
5.1.8 -LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	18
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	19
5.1.9 -LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI	19
5.1.10-LOTTO 1: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.....	19
5.1.11-LOTTO 1: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE	19
5.1.12-LOTTO 1: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI.....	20
INQUADRAMENTO:.....	20
FOTOGRAFIE:.....	21
ELABORATI GRAFICI:.....	29
5.1.13-LOTTO 1: VALORE DEL BENE	30
5.1.14-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	32
5.1.15-LOTTO 1: PRECISAZIONI IN MATERIA DI MATERIALI TOSSICI E NOCIVI E RIFIUTI	32
5.1.16-LOTTO 1: PRECISAZIONI AI SENSI DM 37/2008.....	33
5.1.17-LOTTO 1: CERTIFICAZIONE ENERGETICA	33
6.1- STATO CIVILE DEL DEBITORE	33
7.1- NOTE	34
8.1- ELENCO DEGLI ALLEGATI	35
8.1.1 LOTTO 1: ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ATTUALE E STORICI	35
8.1.2 LOTTO 1: VISURE CATASTALI	35
8.1.3 LOTTO 1: PLANIMETRIE CATASTALI	35
8.1.4 LOTTO 1: ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE IN ATTI COMUNALI.....	35
8.1.5 LOTTO 1: ESTRATTO TAVOLE GRAFICHE IN ATTI COMUNALI	35
8.1.6 LOTTO 1: RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARI CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI	35
8.7 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI.....	35
8.8 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	35
8.9 CERTIFICATI SOSTITUTIVI ART. 567 C.P.C.....	35
8.10 VISURE IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO	35
8.1.11 LOTTO 1: ATTO DI DIVISIONE REP.4990 DEL 01/09/1920	35
8.12 CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA, RESIDENZA, STATO CIVILE – ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO	35
8.13 RELAZIONE AGENZIA ENTRATE RELATIVA A CONTRATTI DI AFFITTO	35
8.1.14 LOTTO 1: ESITO NEGATIVO RICERCA TELEMATICA ATTESTATO ENERGETICO.....	35
8.15 PROVVEDIMENTI GE DEL 20/09/2024 E 03/01/2025	35
8.1.16 LOTTO 1: ALLEGATI A, B.....	35
8.17 CD-ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	35



1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura: **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 196/2023 - LOTTO 1

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

Esecutato:

[REDACTED]

Procedente: **ISEO SPV S.R.L** CF 05045600268
Sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n.1
e per essa la mandataria
DO VALUE S.P.A. CF 00390840239
Sede in Verona, viale dell'Agricoltura n.7
con avv. Luigi Giulio Giulini Richard
pec: luigigiulio.giulinirichard@pecordineavvocatisaluzzo.it

Creditori Interventuti: ---

- Data conferimento incarico **03/01/2025** (notificato il 08/01/2025)
- Termine di consegna relazione: **08/09/2025**
- Udienza: **08/10/2025**
- Data trascrizione pignoramento: **12/01/2024** con R.G. 904, **R.P. 684**



2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI

L'esperto stimatore ha provveduto ad informare l'Esecutato con lettera raccomandata A/R ¹ e con lettera inviata a mezzo pec ² il Creditore procedente (tramite l'Avvocato nominato), comunicando la propria nomina e l'inizio delle operazioni peritali stabilita per il giorno 28 gennaio 2025 alle ore 9.00 presso lo studio dello scrivente; nello specifico sono stati avvertiti:

- L'Esecutato sig. [REDACTED] a mezzo raccomandata A/R regolarmente consegnata;
- L'avv. Luigi Giulio Giulini Richard, per il Creditore procedente, a mezzo pec regolarmente consegnata;
- Per conoscenza, il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, a mezzo pec regolarmente consegnata.

In data 09/01/2025, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia ha inviato allo scrivente, a mezzo pec ³, una copia della raccomandata A/R inviata all'Esecutato attraverso la quale è stata comunicata l'avvenuta sostituzione nella custodia dei beni pignorati e fissata la data di primo accesso ai cespiti per il giorno 03/02/2025; contestualmente, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia ha indicato allo scrivente il nominativo del referente per la procedura in oggetto, nella persona del Dott. Andrea Bendinelli.

In data 27/01/2025, tramite comunicazione mail da parte dell'avv. Mara Valentini, legale dell'esecutato (non formalmente costituito nella presente procedura), o stimatore veniva informato che l'esecutato non avrebbe partecipato all'inizio operazioni peritali per problemi di salute.

In data 28/01/2025 alle ore 9.00 è stato dato inizio alle operazioni peritali presso lo studio dell'esperto, ove nessuno si è presentato.

Nei giorni successivi si è concordato con il Custode Giudiziario e con il Legale dell'esecutato, avv. Valentini, di spostare la data di primo accesso ai cespiti per il giorno 10/02/2025.

In data 10/02/2025 l'esperto, unitamente ad un collaboratore di studio ed al Custode Giudiziario IVG Dott. Andrea Bendinelli si è recato presso gli immobili pignorati e, alla presenza dell'esecutato sig. [REDACTED] e del suo legale Avv. Mara Valentini, ha potuto accedere all'immobile svolgendo regolarmente il sopralluogo di rito, durante il quale sono stati effettuati rilievi, accertamenti, misure e scatto di fotografie; il Custode Giudiziario ha contestualmente provveduto in tale sede a verificare la presenza di occupanti ed a fornire all'Esecutato tutte le informazioni previste dall'incarico.

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

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

Copia della presente relazione verrà inviata all'Esecutato tramite posta ordinaria ed al Legale del Creditore Procedente a mezzo pec. Una copia cartacea sarà depositata presso l'Associazione Notarile di Reggio Emilia e presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, al quale sarà inoltre inviata copia a mezzo pec.

SULLA BASE DELLA SUDDIVISIONE IN LOTTI RIPORTATA NEL PARAGRAFO 5 DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE GENERALE, SI PROCEDE ALLA STESURA DELLA PRESENTE PERIZIA RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI CHE COMPONGONO IL LOTTO 1.

¹ Vedi Allegato 8.7

² Vedi Allegato 8.7

³ Vedi Allegato 8.7



3.1- DATI CATASTALI - LOTTO 1**3.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO⁴****"I b" - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)**

Intestati:

1. [REDACTED] - Proprietà 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Castelnovo ne' Monti								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ⁵	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Autorimessa	Castelnovo ne' Monti, via Monchio n.1/1 - piano T	-	34	623	1	C/6	-	16 mq.	--	--
Abitazione	Castelnovo ne' Monti, via Monchio n.1/1 - piano T-1	-	34	623	2	A/3	-	5,5 vani	Mq 132	--

3.1.2- LOTTO 1: DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA⁶**"II b" - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)**

Intestati:

1. [REDACTED] - Proprietà

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Castelnovo ne' Monti								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ⁷	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Autorimessa	Castelnovo ne' Monti, via Monchio n.1/1 - piano T	-	34	623	1	C/6	2	16 mq.	Totale: 20 mq	€ 82,63
Abitazione	Castelnovo ne' Monti, via Monchio n.1/1 - piano T-1	-	34	623	2	A/3	2	5,5 vani	Totale: 132 mq Totale escluse aree scoperte (**) 127 mq	€ 383,47

(**): Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

⁴ Vedi Allegato 8.8

⁵ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/3: abitazioni di tipo economico; C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.**

⁶ Vedi Allegato 8.1.2

⁷ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/3: abitazioni di tipo economico; C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.**



3.1.3- LOTTO 1: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

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

- **PRECISAZIONI IN MERITO ALLE PARTI COMUNI MAPPALE 623, SUBALTERNO 3:**

Il pignoramento colpisce la piena ed intera proprietà di tutte le unità immobiliari del mappale 623, che pertanto risulta integralmente pignorato; ne consegue che sono da intendersi comprese anche le relative quote proporzionali millesimali ai sensi dell'art.1117 C.C. sulle parti comuni dell'edificio.

La consistenza delle parti comuni non risulta indicata nell'atto di provenienza (testamento olografo), in quanto identificate solo successivamente, a seguito di opere di modifica e trasformazione dei cespiti poi pignorati.

Le parti comuni sono state infatti graficamente rappresentate nelle planimetrie catastali dei sub. 1 e 2 presentate in data 02/10/1998, e precisamente trattasi di area cortiliva comune antistante l'edificio, censita quale **sub.3 "cortile comune ai sub. 1 e 2"**; non è presente un Elaborato Planimetrico.

Ciò premesso, le parti comuni attualmente censite con il sub.3 del mappale 84 non risultano espressamente indicate nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; tuttavia, viene riportata quadro "D" della nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento l'annotazione *"si intendono comprese nel pignoramento tutte le accessioni, accessori, frutti e pertinenze come per legge ed uso"*.

Si precisa inoltre che:

- il sub.3 è una parte comune censita come **"Bene Comune Non Censibile"** pertanto **non risulta avere intestazione catastale;**
- **risultano pignorate tutte le unità del mappale 623 subalterni 1-2 ai quali tale BCNC risulta catastalmente asservito quale cortile comune;** in sostanza, il sub. 3 costituisce parte di uso comune alle unità pignorate sub.1-2, legata ad essi da un vincolo di pertinenzialità desumibile dalla funzione esclusivamente servente gli immobili oggetto di espropriazione.

Considerato che il pignoramento è da intendersi automaticamente esteso, limitatamente ai proporzionali diritti di comproprietà spettanti alle unità pignorate, a tutte le parti comuni dell'edificio definite ai sensi dell'art.1117 C.C. e a quelle porzioni che sono identificate catastalmente come BCNC (anche se non espressamente menzionate nell'atto di pignoramento, come per il sub.3), **ne consegue che, a parere dello scrivente, nel pignoramento sono da intendersi comprese (benché non espressamente indicate) anche le relative quote proporzionali millesimali ai sensi dell'art.1117 C.C., PARI ALL'INTERO, sulle parti comuni censite con il subalterno 3 dello stesso mappale 623.**

Per tali motivi, **lo scrivente redige il presente elaborato considerando interamente compresa nel lotto di vendita l'area cortiliva comune catastalmente censita con il sub. 3 del mappale 623 - BCNC.**

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

Confini:

L'intero compendio immobiliare pignorato confina:

- a nord con mappale 765 di altre ragioni;
- ad est con mappale 312 di altre ragioni;
- a sud con mappale 306 di altre ragioni;
- a ovest con mappali 727 e 766 di altre ragioni.

⁸ Vedi Allegato 8.8

⁹ Vedi Allegato 8.1.2



3.1.4- LOTTO 1: PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010¹⁰

E' stata svolta la verifica della conformità allo stato di fatto dei dati e delle planimetrie catastali, ai sensi dell'art. 29 comma 1-bis, Legge n.52 del 27/02/1985, come introdotto dall'art. 19, comma 14 del D.L. n.78 del 31/05/2010; analizzando la mappa catastale¹¹, le visure e le planimetrie, si rileva quanto segue.

- **sub.1:** la consistenza dell'unità immobiliare visionata corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale¹² depositata presso l'Agenzia del Territorio; sono presenti modeste imprecisioni quali l'assenza dell'indicazione dell'altezza interna e l'errata indicazione del civico sia nella planimetria che nella visura, da giudicarsi ininfluenti in base alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n.2 del 09/07/2010 prot. 36607, non sussistendo l'obbligo di dichiarazione di variazione in Catasto in quanto le stesse imprecisioni "non hanno rilevanza catastale", e non incidono su categoria, classe, consistenza e rendita della unità immobiliare. La presentazione di pratica di variazione catastale Docfa è da considerarsi non obbligatoria, ma comunque consigliabile.
- **sub.2:** la consistenza dell'unità immobiliare NON corrisponde esattamente alla planimetria catastale¹³ depositata presso l'Agenzia del Territorio; si rilevano omessa indicazione di lucernario nel bagno al piano primo, oltre altre imprecisioni di carattere grafico quali omessa indicazione di cassonetto impiantistico, assenza delle altezze dei piani ed errata toponomastica. Trattandosi peraltro di unità immobiliare che dovrà essere regolarizzata sotto il profilo urbanistico edilizio tramite pratica di sanatoria edilizia per accertamento di conformità (si veda quanto indicato nel successivo paragrafo 5.1.3), si ritiene necessaria la regolarizzazione catastale da effettuarsi mediante presentazione di pratica di variazione catastale Docfa.

Si dichiara, pertanto, la NON conformità dello stato di fatto rispetto alla documentazione catastale in atti, con obbligo di regolarizzazione, in capo all'Acquirente, mediante redazione delle pratiche catastali sopra descritte.

4.1- DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 1

Piena proprietà di **fabbricato residenziale con autorimessa ed area cortiliva pertinenziale**, sito in Comune di Castelnuovo ne' Monti, via Monchio n.31.

L'immobile è situato in località Valbona, piccolo borgo nei pressi di Felina, situato a circa 7 km a nord-est rispetto al Comune capoluogo.

I beni pignorati sono costituiti da un fabbricato unifamiliare da terra a tetto, edificato in aderenza ad altri fabbricati circostanti, la cui attuale conformazione deriva da un intervento edilizio realizzato negli anni 1994/97 di completa ristrutturazione con ampliamento di due originari porzioni di edifici.

¹⁰ **Decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 114/L alla Gazzetta Ufficiale n. 125 del 31 maggio 2010. Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica Art. 19. (Aggiornamento del catasto)**

14. All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: «1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.».

15. La richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili. La mancata o errata indicazione dei dati catastali è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con la sanzione prevista dall'articolo 69 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

16. Le disposizioni di cui ai commi 14 e 15 si applicano a decorrere dal 1° luglio 2010.

¹¹ Vedi Allegato 8.1.1

¹² Vedi Allegato 8.1.3

¹³ Vedi Allegato 8.1.3



L'edificio è distribuito su due piani fuori terra, presenta struttura portante in muratura, solai piani di tipo latero cementizio, solai di copertura a falde inclinate di tipo latero cementizio, cornicioni con travetti e tavolato in legno; all'esterno l'edificio presenta facciate con finitura ad intonaco tinteggiato, manto di copertura in coppi vecchi, lattonerie in lamiera preverniciata, davanzali in granito, balcone con soletta in c.a. e parapetti in parte in ferro zincato ed in parte in muratura faccia a vista.

Il fabbricato risulta raggiungibile dalla pubblica via Monchio tramite uno stradello asfaltato che si estende sui mappali 308, 666, 306 e 727 di altre proprietà, regolamentata in parte con servitù di passaggio costituita mediante Atto¹⁴ di divisione a ministero Notaio PIETRO GIOVANARDI, Rep.4990 del 01/09/1920, trascritto a Reggio Emilia in data 19/11/1920 ai nn. 5945/4880, 5946/4881, 5947/4882, 5948/4883, 5949/4884, e 5950/4885; e comunque tramite servitù apparenti di passaggio esercitate da oltre un ventennio, presumibilmente costituite anche per destinazione del padre di famiglia con l'atto di divisione sopraindicato, e/o preesistenti allo stesso, seppure non trascritte.

Tramite questo percorso si raggiunge l'immobile pignorato, e precisamente una piccola area cortiliva pertinenziale non recintata (identificata quale map.623 sub.3 cortile comune BCNC) antistante il fabbricato, inerbita e dotata di marciapiedi, dalla quale si accede sia all'abitazione (map.623 sub.2) che all'autorimessa (map.623 sub.1).

L'edificio si presenta esteriormente in discreto stato conservativo, pur rilevandosi localizzati ammaloramenti di intonaci e tinteggi, in parte derivanti da presenza di umidità ascendente alla base delle murature, nonché generalizzate carenze manutentive.

L'abitazione (sub.2) è distribuita su due livelli ai piani terra e primo, e presenta la seguente suddivisione¹⁵ interna: al piano terra si trovano ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia e ripostiglio, oltre scala interna di collegamento al piano primo ove sono collocate tre camere, bagno, due disimpegni e un balcone; oltre area cortiliva.

L'alloggio ha altezza interna pari a 2,70 mt. circa al piano terra e per la maggior parte pari a 2,80 mt. circa al piano primo, e presenta le seguenti finiture: pavimenti in piastrelle ceramiche; pareti intonacate e tinteggiate; serramenti esterni in alluminio con vetro-camera, oscuranti costituiti da scuri in alluminio; davanzali esterni in granito; porte interne di tipo economico tamburate; la scala risulta rivestita in granito e dotata di ringhiera in ferro verniciato; la cucina dispone di fascia di rivestimento sovrappiano in piastrelle ceramiche di altezza 80 cm circa.

La lavanderia al piano terra (e come tale autorizzata, in quanto, come emerso dall'incontro svolto presso l'Ufficio tecnico comunale, non dotata di apparecchi sanitari completi, ossia in questo caso priva di doccia e vasca) presenta un gradino di accesso a salire, dispone di pavimento e rivestimento (di altezza 200 cm) in piastrelle ceramiche ed è completo dei seguenti apparecchi igienico sanitari: lavatoio, bidet, wc, dotati di rubinetterie di tipo monocomando; è presente attacco per lavatrice.

Il bagno al piano primo presenta pavimento e rivestimento (di altezza 210 cm) in ceramica ed è completo dei seguenti apparecchi igienico sanitari: lavabo, bidet, wc e piatto doccia dotati di rubinetterie di tipo monocomando.

I servizi igienici sono in discreto stato conservativo.

L'alloggio è dotato dei seguenti impianti, eseguiti sottotraccia: impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia pensile ditta "MCN" con produzione integrata di acqua calda sanitaria, posizionata in cucina, alimentata a GPL (unitamente ai fuochi di cottura in cucina) tramite collegamento a tre bombole esterne collocate a vista nell'area cortiliva sul retro del fabbricato, con corpi radianti in ghisa a colonna; impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale con contatore autonomo; impianto elettrico dotato di contatore autonomo posizionato in armadietto sulla facciata esterna del fabbricato; impianto telefonico; impianto antenna tv; impianto fognario con recapito in acque superficiali mediante fossa settica (per quanto riferito dall'esecutato in sede di sopralluogo, ma non verificabile).

In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, pertanto non se garantisce il pieno e corretto funzionamento; gli impianti tecnologici sono privi delle certificazioni di conformità ai sensi L.46/90 e DM.37/2008 e dovranno essere verificati a cura e spese dell'Acquirente, al quale restano in

¹⁴ Vedi Allegato 8.1.11

¹⁵ Vedi Allegato 8.1.6



carico, anche se non espressamente quantificati, tutti i costi eventualmente necessari per la verifica, riparazione, adeguamento, messa a norma (ove necessario) e certificazione di legge.

Oltre alla già citata porzione di area cortiliva (sub.3) antistante il fronte principale dell'edificio, descritta in precedenza, l'abitazione è dotata di un'altra area cortiliva esclusiva sul retro del fabbricato, recintata con muretto in c.a. e sovrastante rete metallica plastificata sul lato est: l'area presenta marciapiede pavimentato e restante parte destinata a verde, unitamente alle tre bombole esterne GPL di cui si è già detto. Si evidenzia che una piccola porzione di detta area, precisamente lo spigolo sud-est, risulta non recintata, ma accessibile mediante piccolo cancelletto pedonale metallico; ciononostante, alla data del sopralluogo tale porzione è risultata utilizzata dal confinante (senza titolo), e su di essa risulta peraltro posizionato (in parte) un box in lamiera non autorizzato, che dovrà essere rimosso. Per quanto concerne il confine nord, esso non appare materializzato e, sulla base delle indicazioni desunte dalla documentazione catastale, si presume che l'area attualmente ricomprenda anche una striscia/porzione sul lato nord di proprietà del mappale 765 adiacente, e quindi da considerarsi non compresa nella vendita; appare consigliabile una verifica dei confini in contraddittorio con i confinanti.

L'abitazione si presenta complessivamente in discreto stato conservativo, nonostante risulti inutilizzata da anni; si segnalano diffusi segni di umidità ascendente alla base delle murature al piano terra con deterioramento e disgregazione di intonaci e tinteggi, formazioni saline ed efflorescenze, alcune lesioni e cavillature agli intonaci, oltre altri difetti a finiture e serramenti.

L'autorimessa (sub.1) al piano terra risulta accessibile dall'area cortiliva comune (sub.3): ha altezza interna pari a circa 2,50 m, dispone di portone basculante in metallo, pavimentazione in ceramica tipo klinker, pareti e soffitto intonacati, punto luce e presa acqua; sono presenti le medesime problematiche di umidità ascendente già descritte.

- O - O - O - O - O -

Il pignoramento colpisce la piena ed intera proprietà di tutte le unità immobiliari del mappale 623, che pertanto risulta integralmente pignorato; ne consegue che sono da intendersi comprese anche le relative quote proporzionali millesimali ai sensi dell'art.1117 C.C. sulle parti comuni dell'edificio.

La consistenza delle parti comuni non risulta indicata nell'atto di provenienza, in quanto identificate solo successivamente, a seguito di opere di modifica e trasformazione dei cespiti pignorati; tali parti comuni sono state graficamente rappresentate nelle planimetrie dei sub. 1 e 2 quale **sub. 3 "cortile comune ai sub. 1 e 2"**.

Per le motivazioni esposte al paragrafo 3.1.3, si ribadisce che, **a parere dello scrivente, nel pignoramento sono da intendersi comprese (benché non espressamente indicate) anche le relative quote proporzionali millesimali ai sensi dell'art.1117 C.C., PARI ALL'INTERO, sulle parti comuni censite con il subalterno 3 dello stesso mappale 623.**

Per tali motivi, **lo scrivente tecnico redige la presente perizia considerando interamente compresa nel lotto di vendita il cortile comune antistante l'edificio, catastalmente censito con il sub. 3 del mappale 623.**

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

- O - O - O - O - O -



La superficie commerciale parametrata dell'immobile risulta di complessivi mq¹⁶ 136,00 circa, costituita da: superficie commerciale dell'alloggio di mq 134,00 considerata al 100%; superficie del balcone di mq. 6,50 considerata al 30%.

L'autorimessa misura una superficie lorda pari a circa mq 20,00; le aree cortilive (compreso sub.3 BCNC) misurano una superficie pari a circa mq 73,00; entrambe vengono valutate a parte.

- O - O - O - O - O -

Gli immobili risultano liberi da persone, non occupati; sono presenti alcuni mobili, arredi ed elettrodomestici di modesto valore, oltre poche masserizie ed oggetti personali, di proprietà dell'Esecutato.

¹⁶ La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

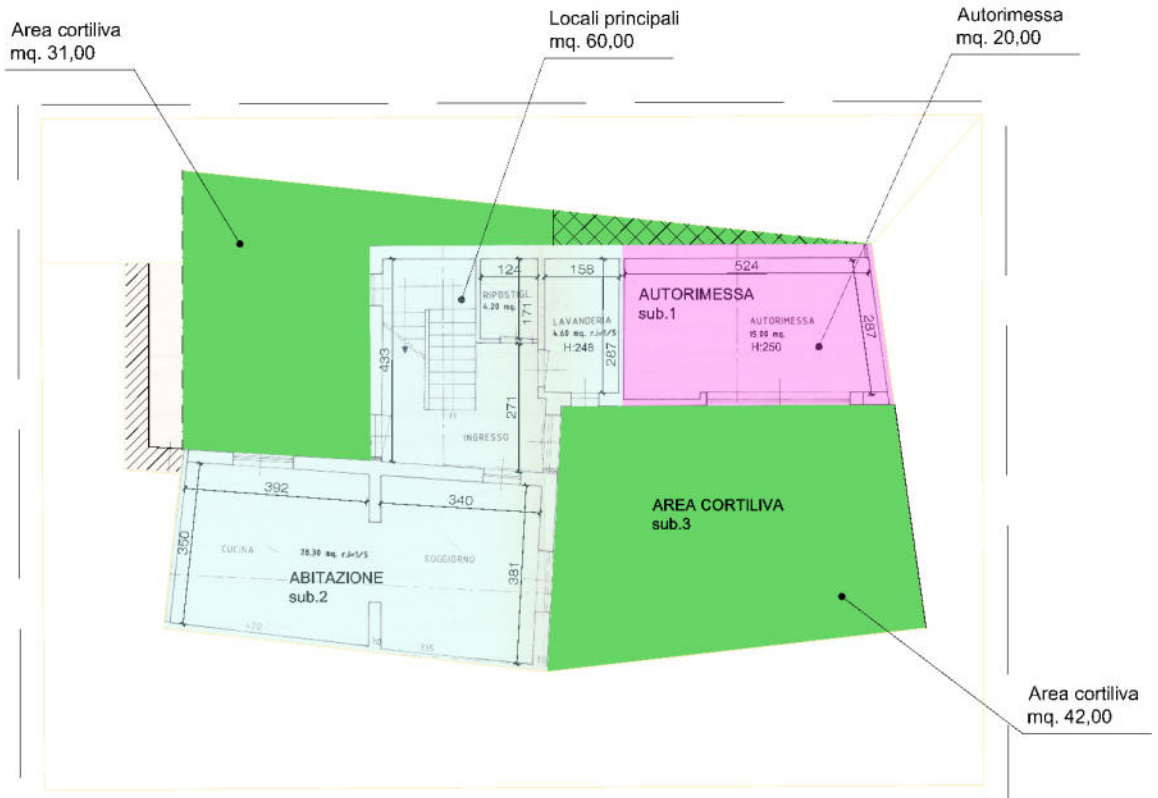
- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva*
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva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



**RILIEVO UNITA' IMMOBILIARI CON INDICAZIONE
DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

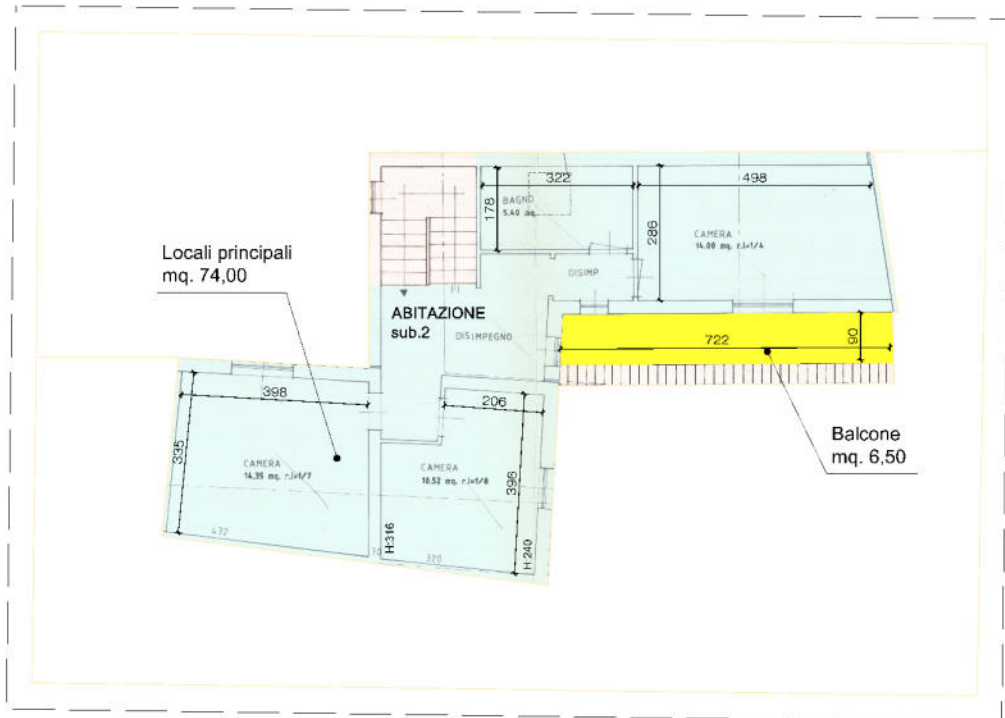
PIANO TERRA

H: 2,70 m.



PIANO PRIMO

H: 2,80 m.



LEGENDA :

- Locali principali: 100%
- Balconi con superficie fino a 10 mq.: 30%
- Autorimesse
- Area cortiliva
- Area cortiliva esterna alla recinzione

(Estratto dell'Allegato 8.1.6 - fuori scala)



5.1- LOTTI DI VENDITA – LOTTO 1

La suddivisione in lotti inerente l'intero compendio pignorato è riportata nel paragrafo 5 del Rapporto di Valutazione Generale della Procedura in oggetto; sulla base di tale suddivisione, la presente perizia è riferita:

LOTTO 1: Comune di Castelnovo ne' Monti (RE), località Valbona, Via Monchio n.31: piena proprietà di fabbricato residenziale con autorimessa ed area cortiliva pertinenziale.

5.1.1 -LOTTO 1: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Intestati:

1. [REDACTED] - Proprietà

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Castelnovo ne' Monti								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ¹⁷	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Autorimessa	Castelnovo ne' Monti, via Monchio n.1/1 - piano T	-	34	623	1	C/6	2	16 mq.	Totale: 20 mq	€ 82,63
Abitazione	Castelnovo ne' Monti, via Monchio n.1/1 - piano T-1	-	34	623	2	A/3	2	5,5 vani	Totale: 132 mq Totale escluse aree scoperte (**) 127 mq	€ 383,47

(**): Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

5.1.2 -LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di Castelnovo ne' Monti (RE), località Valbona, Via Monchio n.31, piena proprietà di fabbricato residenziale con autorimessa ed area cortiliva pertinenziale, comprese le relative quote indivise sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 del C.C. e come definite in perizia.

L'abitazione è distribuita su due piani ed è composto al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia e ripostiglio, oltre scala interna di collegamento al piano primo ove si trovano tre camere, bagno, due disimpegni e un balcone; per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 136,00 circa, oltre aree cortilive di circa 73 mq e autorimessa di superficie lorda pari a circa 20,00 mq.

Finiture anni novanta, in discreto stato conservativo; necessari interventi di risanamento.

Impianti tecnologici privi di certificazioni di conformità di cui non si garantisce il funzionamento.

Presenti difformità rispetto agli elaborati grafici licenziati: necessitano di regolarizzazione mediante pratica edilizia per accertamento di conformità e pratica di variazione catastale.

L'immobile risulta libero da persone, non occupato e non utilizzato: dovrà essere liberato al decreto di trasferimento dal Custode Giudiziario.

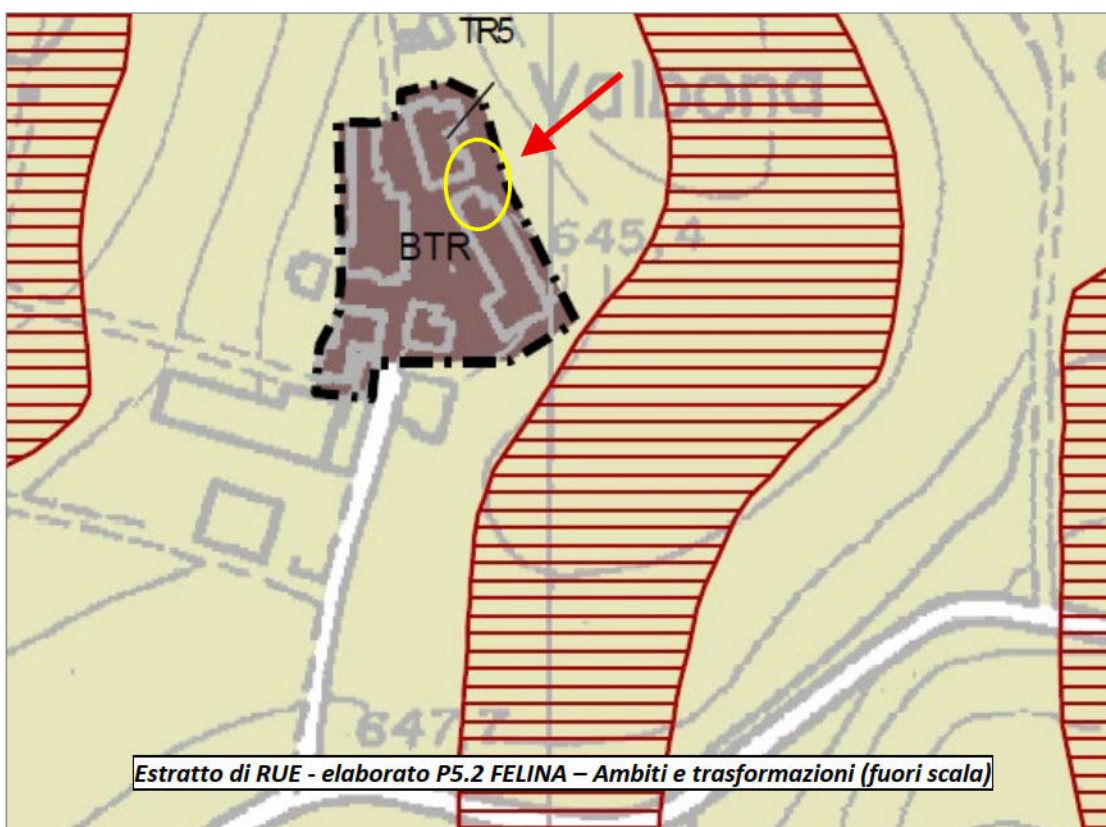
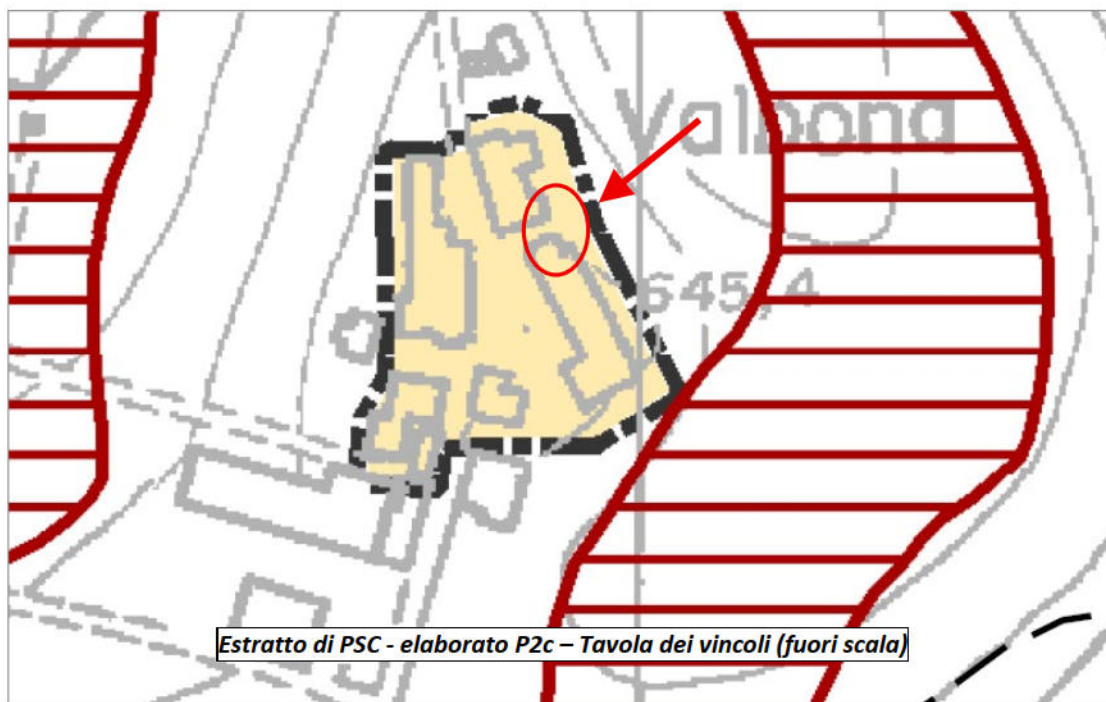
¹⁷ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/3: abitazioni di tipo economico; C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.**



5.1.3 -LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

5.1.3.A – CLASSIFICAZIONE SECONDO STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Castelnovo né Monti identificano gli immobili di cui al presente LOTTO 1 all'interno del territorio urbanizzato, classificandoli in ambito "BTR - Borghi e nuclei di antico impianto del territorio rurale da riqualificare (art. 103.17 RUE)" (elaborato P5.2 del RUE), e pertanto soggetto alle correlate normative urbanistico edilizie di PSC e RUE, da intendersi qui espressamente ed integralmente richiamate.



5.1.3.B – TITOLI ABILITATIVI (ACCESSO IN ATTI COMUNALI):

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata via pec in data 14/03/2025 presso il Comune di Castelnovo ne' Monti, con espressa richiesta di "ricerca e consultazione di tutte concessioni edilizie, varianti, agibilità ed ulteriori pratiche esistenti (nessuna esclusa) relative agli immobili pignorati", in data 17/04/2025 lo scrivente ha preso visione presso l'Ufficio tecnico comunale dei titoli abilitativi¹⁸ elencati di seguito, reperiti a cura dai competenti addetti, relativi ai cespiti pignorati (effettuando la consultazione degli atti cartacei in presenza), e ricevendo poi in data 17/04/2025 copia dei titoli abilitativi digitalizzati.

Sulla base della documentazione in atti comunali e della documentazione storico-catastale, si desume che non esistono titoli abilitativi inerenti la costruzione originaria degli immobili; trattasi pertanto di immobili edificati in data antecedente il 1° settembre 1967, già raffigurati nella mappa del Catasto Cessato¹⁹, acquisita in copia dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

In seguito, su tali cespiti risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1. **Concessione Edilizia PG. 17/94 rilasciata in data 22/03/1994** per "Ristrutturazione di un fabbricato esistente da adibire a civile abitazione" intestato a "██████████"; con relativa Autorizzazione Sismica n.5356 rilasciata in data 26/07/1994
2. **Concessione Edilizia PG. 112/97 rilasciata in data 02/07/1997** per "Variante a Concessione Edilizia n.17/94 per la ristrutturazione di un fabbricato civile uso abitazione" intestato a "██████████"; con chiusura pratica sismica n.5356 mediante Certificato di rispondenza sismica dell'opera ex art.28 L.2.2.1974 prot. 5265/1410 rilasciato in data 30/06/1998 a seguito di verbale di accertamento sopralluogo del funzionario incaricato (eseguito in data 17/06/1998), prot. comunale n.11275 del 25/09/1998
3. **Comunicazione intervento manutenzione straordinaria ex art.6 comma 2 lett. a) DPR 380/2001 prot. 11245 presentata in data 20/07/2011** per "Rifacimento del tinteggio esterno" intestato a "██████████".

L'immobile risulta privo del certificato di abitabilità, mai richiesto.

5.1.3.C – STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI:

Si rende necessario determinare lo "stato legittimo" dei beni a cui fare riferimento per la valutazione della conformità urbanistico edilizia degli stessi; vista la recentissima modifica della normativa regionale (di cui si dirà nel prosieguo del presente paragrafo) in conseguenza delle rilevanti modifiche al Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 apportate con il Decreto Legge n.69/2024 (cd. Decreto "Salva Casa") e relativa conversione in Legge n.105 del 24/07/2024, per la definizione dello "stato legittimo" degli immobili si fa riferimento alla normativa regionale vigente, e precisamente²⁰ all'art.10bis Legge Regionale n.15/2013, che si riporta di seguito:

"1. Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 6, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all' articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 nonché

¹⁸ Vedi Allegato 8.1.4

¹⁹ Vedi Allegato 8.1.1

²⁰ STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI: si veda anche: all'art.9bis comma 1bis DPR 380/2001:

1bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi".



dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell'articolo 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004.

2. L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.

3. Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, a condizione che la documentazione presentata ai fini del rilascio o della presentazione del medesimo titolo abbia incluso copia dei titoli abilitativi pregressi o ne siano stati indicati gli estremi, anche attraverso l'utilizzo della modulistica regionale unificata.

4. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui non sia disponibile copia del titolo abilitativo e, tuttavia, sussista un principio di prova dell'avvenuto rilascio dello stesso, anche quando non se ne conoscono gli estremi.”

Nel caso in esame, si prende quale riferimento di verifica la rappresentazione riportata nell'elaborato grafico allegato alla C.E. PG 112/97 del 02/07/1997.

Per quanto si è potuto verificare, **lo stato di fatto degli immobili NON corrisponde pienamente a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate ai sopraccitati titoli abilitativi in atti comunali**²¹, per la presenza di alcune difformità elencate di seguito.

5.1.3.D – DIFFORMITA' RISCOstrate:

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

- Al piano terra, modeste difformità dimensionali di alcune aperture esterne, oltre lievi difformità dimensionali interne ed esterne dei locali e degli spessori murari.
- Al piano primo: modeste difformità dimensionali di alcune aperture esterne ed al lucernario del bagno, omessa rappresentazione grafica di particolari costruttivi, quale cassonetto per canna fumaria; oltre lievi difformità dimensionali interne ed esterne dei locali e degli spessori murari.

Per quanto è stato possibile verificare visivamente, le difformità sopra indicate parrebbero riconducibili ad opere realizzate nel corso di esecuzione dei lavori autorizzati con i titoli abilitativi C.E. PG 17/94 e successiva variante C.E. PG 112/97, come appare desumibile da tipologia e caratteristiche di materiali e finiture, allineamento delle finestre sui prospetti, vetustà oggettivamente riscontrata in sito.

Svolte le necessarie analisi e valutazioni, anche tramite opportuno confronto tecnico effettuato in data 28/08/2025 con il tecnico comunale geom. Moreno Manfredi, in relazione alle difformità rilevate sugli immobili e relativa sanabilità e/o riconducibilità a tolleranze in relazione alle vigenti normative, nonché riguardo all'attuale classificazione urbanistica dei beni, lo scrivente ritiene che le difformità sopra descritte siano in parte plausibilmente classificabili nelle cd. tolleranze costruttive ex art.19bis LR 23/2004 e art.34bis DPR 380/2001, ed in parte da regolarizzare in quanto sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria.

Conclusivamente, le difformità riscontrate risultano essere così suddivisibili:

- **in parte plausibilmente classificabili quali “tolleranze costruttive”** ex art.19bis LR 23/2004 (comma 1.1 lett “c” e comma 1bis) e art.34bis DPR 380/2001;
- **in parte sanabili tramite presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità** ai sensi art. 17 LR 23/2004 e s.m.i., oltre pratiche accessorie e correlate (si veda paragrafo 5.1.5).

²¹ Vedi Allegato 8.1.5



5.1.3.E – REGOLARITA' EDILIZIA:

Alla luce di tali riscontri, si attesta la NON conformità edilizia²² dello stato di fatto degli immobili rispetto al c.d. "stato legittimo" dei beni come definito dall'art.10bis L.R. 15/2013 e dall'art.9bis comma 1bis DPR 380/2001.

Immobili privi di certificato di abitabilità.

– O – O – O – O – O –

Le analisi e le valutazioni contenute nel presente elaborato per la definizione dello stato legittimo dei beni ex art.10-bis LR 15/2013 e art.9-bis DPR 380/2001, in relazione alla cd. "tolleranze costruttive-esecutive" ex artt.34bis e ss. DPR 380/2001 e art.19bis LR 23/2004, ed in merito alla possibile regolarizzazione in sanatoria delle difformità riscontrate, sono state svolte in riferimento alla normativa regionale attualmente vigente (LR 23/2004) ed Emilia-Romagna dell'Edilizia DPR 380/2001, sulla base della documentazione reperita in atti comunali, di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo, con espresso ed integrale riferimento alle modalità applicative prevalentemente utilizzate, nonché alle indicazioni, casistiche e modalità interpretative fornite dalla Regione Emilia-Romagna con la Circolare PG 2025.0768361.U del 05/08/2025 illustrativa della LR 25 luglio 2025 n. 5, con la Circolare PG 2018.0410371 del 05/06/2018 inerente "Indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive ...", e pareri emanati dalla Regione Emilia Romagna stessa, tra cui REG PG/2023/685526 del 13/02/2023.

Occorre precisare, al riguardo, che la normativa regionale in materia è stata recentemente modificata dalla L.R. 25 luglio 2025 n. 5, con la quale sono state recepite le modifiche al Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 introdotte con il Decreto Legge n.69/2024 (cd. Decreto "Salva Casa") e relativa conversione in Legge n.105 del 24/07/2024.

Si evidenzia pertanto all'Acquirente che le valutazioni svolte nel presente elaborato potrebbero subire variazioni anche a breve termine, in funzione delle possibili modifiche applicative ed interpretative rispetto alle prassi finora consolidate, che potranno derivare dai recentissimi cambiamenti normativi regionali.

Si informa che, in ogni caso, resta in capo all'Amministrazione Comunale competente la verifica in via definitiva delle tolleranze costruttive²³ e della effettiva sanabilità delle difformità rilevate, così come la determinazione delle quantificazioni di sanzioni, oblazioni e monetizzazioni dovute, anche in relazione all'incremento di valore venale sugli immobili.

Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, ripristini, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici vigenti e/o in caso di eventuale successiva modifica dell'attuale impianto normativo nazionale e/o regionale di riferimento in materia e relative interpretazioni giuridiche e prassi applicative), si precisa che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.).

²² Il giudizio di regolarità edilizia viene espresso sulla base di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo e degli atti reperiti dall'ufficio tecnico del Comune di Castelnovo né Monti a cura degli addetti preposti, che sono stati esibiti e consegnati in copia digitalizzata all'esperto in adempimento ad istanza regolarmente inoltrata in data 14/03/2025: con tale istanza l'esperto forniva alla Pubblica Amministrazione i seguenti criteri di ricerca: indirizzo dell'immobile, dati catastali attuali e storici, elenco attuali e precedenti proprietari, ed espressa richiesta di "ricerca di tutte le pratiche edilizie, concessioni, autorizzazioni, eventuali condoni, sanatorie, comprese agibilità" relative agli immobili pignorati; si declina ogni responsabilità in merito ad eventuali incongruenze e/o omissioni tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti effettivamente presenti negli archivi comunali, nel caso in cui la documentazione esibita all'esperto dall'addetto comunale risultasse incompleta e/o parziale. Le valutazioni sono espresse inoltre sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e delle norme attualmente in vigore.

²³ Legge Regionale n.15/2013 - art.10bis comma 2: L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.



5.1.4 -LOTTO 1: OPERE DI RIPRISTINO

Non previste.

Per il futuro Acquirente è comunque impregiudicata la facoltà di procedere alla regolarizzazione dei beni anche secondo modalità diverse rispetto alla soluzione indicata ai paragrafi 5.1.3 e 5.1.5, se e qualora ammissibili ai sensi delle vigenti normative, anche effettuando il ripristino della conformità urbanistico edilizia tramite opere edili; il tutto, in ogni caso, integralmente a spese dell'Acquirente, sia per opere edili ed impiantistiche di adeguamento, sia per spese tecniche, oneri, sanzioni e monetizzazioni.

5.1.5 -LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

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

Pratica edilizia: Accertamento di conformità ai sensi art. 17 LR 23/2004 e s.m.i. mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione delle difformità esistenti, per una somma²⁴ indicativamente pari ad **Euro 5.100,00** (euro cinquemilacenti/00), comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni presunte ipotizzabili. Esclusi costi per ulteriori spese tecniche e oneri eventualmente necessarie per altri incarichi professionali correlati e/o inerenti pratiche accessorie alla sanatoria, che parimenti restano in capo all'Acquirente, non quantificabili (sismica, ecc.).

Pratica catastale: Regolarizzazione della documentazione catastale con presentazione di pratica Docfa per l'unità abitativa sub.2, come indicato nel paragrafo 3.1.4, per una somma²⁵ pari ad **Euro 700,00** (euro settecento/00), comprensiva di oneri di presentazione.

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

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

5.1.6 -LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'alloggio risulta libero da persone, inutilizzato, non occupato, parzialmente ammobiliato: dovrà essere liberato al decreto di trasferimento dal Custode Giudiziario.

5.1.7 -LOTTO 1: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI

Immobile libero da persone, non necessario.

5.1.8 -LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto²⁶ di divisione di provenienza a ministero Notaio PIETRO GIOVANARDI, Rep.4990 del 01/09/1920, trascritto a Reggio Emilia in data 19/11/1920 ai nn.

²⁴ L'importo effettivo dovrà essere stabilito secondo accordi tra le parti per quanto riguarda l'onorario del professionista, mentre per quanto riguarda oneri, diritti di segreteria e sanzioni sarà determinato sulla base delle tariffe di legge vigenti al momento della presentazione della pratica in sanatoria e secondo i calcoli effettuati dall'Ufficio Tecnico comunale.

²⁵ L'importo effettivo dovrà essere stabilito secondo accordi tra le parti per quanto riguarda l'onorario del professionista, mentre per quanto riguarda oneri di presentazione ed eventuali sanzioni sarà determinato sulla base delle tariffe di legge vigenti al momento della presentazione della pratica di aggiornamento catastale.

²⁶ Vedi Allegato 8.1.11



5945/4880, 5946/4881, 5947/4882, 5948/4883, 5949/4884, e 5950/4885, e precedenti Atti in esso richiamati o citati negli allegati Certificati sostitutivi²⁷ ex art. 567 c.p.c., nessuno escluso;

- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano altri atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nella presente relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco dell'elenco delle iscrizioni e dei pignoramenti gravanti sui beni in oggetto, da cancellarsi a cura della procedura, si fa riferimento alle formalità pregiudizievoli desunte dai certificati sostitutivi prodotti in atti²⁸ alle date del 17/01/2024, 08/04/2024, 09/09/2024, 11/11/2024 e successive visure ipotecarie di integrazione ed aggiornamento alla data del 02/09/2025²⁹, così riassunte:

- **IPOTECA GIUDIZIALE:** iscritta in data 04/07/2019 al n. 2577, a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE UBI BANCA S.P.A. sede in Bergamo, codice fiscale 03053920165 (richiedente Ubi Banca spa – Coim Consulting srl con sede in Benevento via Mellusi n.134) e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (RE) il [REDACTED] 1944, per € 150.000,00 di cui € 203.983,99 capitale derivante da decreto ingiuntivo pubblico ufficiale Tribunale di Reggio Emilia del 29/03/2019 Rep.2825.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:** trascritto il 12/01/2024 al n. RP 684 a favore di ISEO SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05045600268 e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (RE) il [REDACTED] 1944, Pubblico Ufficiale: U.N.E.P. Tribunale di Reggio Emilia in data 14/12/2023 Rep.5768.

5.1.9 -LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI

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

5.1.10-LOTTO 1: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Trattasi di edificio unifamiliare con area cortiliva esclusiva; per quanto è stato possibile verificare, non fa parte di un "Condominio", né risulta nominato un Amministratore pro tempore.

In ogni caso si precisa che, qualora esistenti, saranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità a decorrere dalla data del decreto di trasferimento come precisato dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile.

5.1.11-LOTTO 1: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

In data 14/03/2025 lo scrivente ha inoltrato via pec all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia la richiesta³⁰ di verifica della sussistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso in cui l'esecutari compaia quale "soggetto proprietario - locatore - contro o dante causa", relativamente agli immobili colpiti da pignoramento.

In data 02/04/2025, tramite comunicazione pec prot.35404/2025, l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia ha attestato³¹ che relativamente al soggetto esecutato non risultano in vigore contratti di locazione e/o comodati d'uso inerenti agli immobili pignorati.

²⁷ Vedi Allegato 8.9

²⁸ Vedi Allegato 8.9

²⁹ Vedi Allegato 8.10

³⁰ Vedi Allegato 8.13

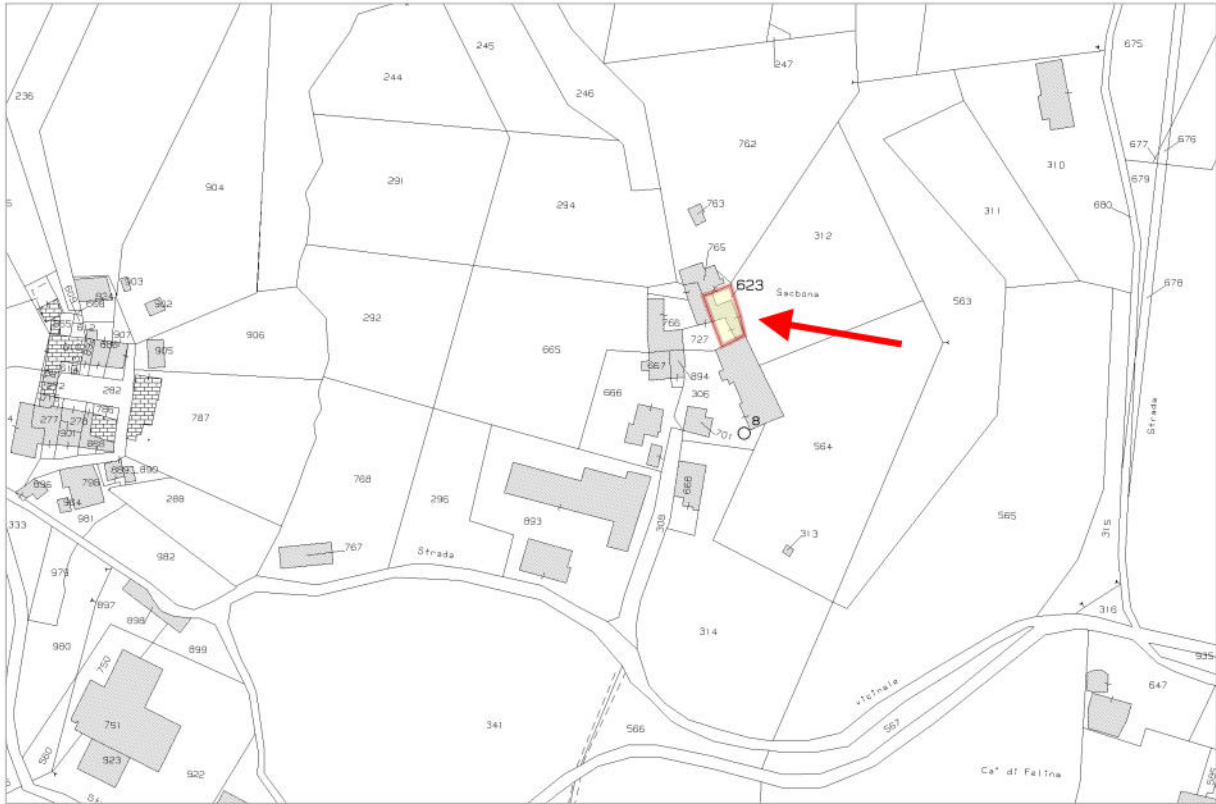
³¹ Vedi Allegato 8.13



5.1.12-LOTTO 1: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI

INQUADRAMENTO:

Inquadramento degli immobili: estratto di mappa catastale fuori scala:



Inquadramento degli immobili: estratto di mappa satellitare fuori scala:



FOTOGRAFIE:

Esterno 1: Vista di insieme



Esterno 2: Prospetti sud ed ovest con porzione area cortiliva (sub.3 BCNC)



Esterno 3: Prospetti nord ed est



Esterno 4: Prospetti nord ed est



Interno 1: p.terra – Cucina



Interno 2: p.terra – Soggiorno



Interno 3: p.terra – Soggiorno



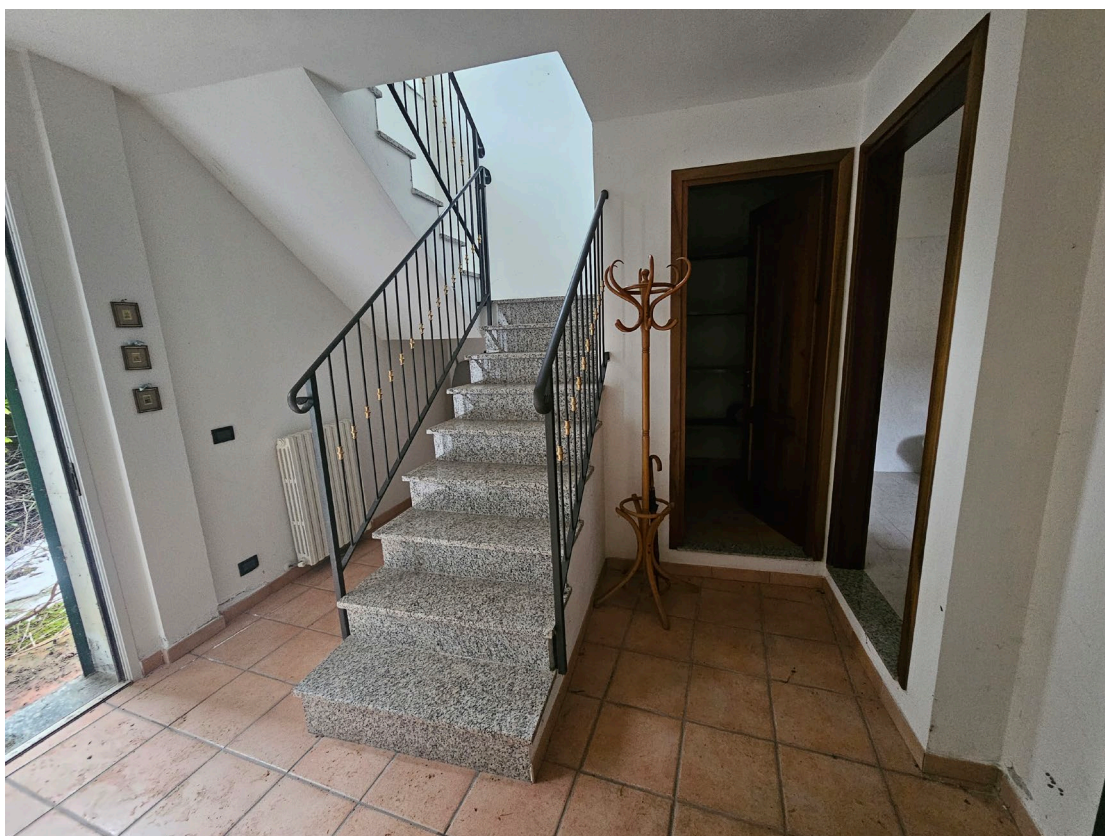
Interno 4: p.terra – Lavanderia



Interno 5: p.terra – Ripostiglio



Interno 6: p.terra – Ingresso e vano scala



Interno 7: p.primo – Letto



Interno 8: p.primo – Letto



Interno 9: p.primo – Letto



Interno 10: p.primo – Bagno



Interno 11: p.primo – Disimpegno



Interno 12: p.terra – Autorimessa



Interno 13: p.primo – Balcone



Esterno 5: Particolare area cortiliva lato est – sullo sfondo si vede la porzione esterna alla recinzione, ove risulta collocato un box in lamiera dal confinante



Esterno 6: Porzione area cortiliva lato ovest (sub.3 BCNC)



Esterno 7: Porzione area cortiliva esclusiva lato est

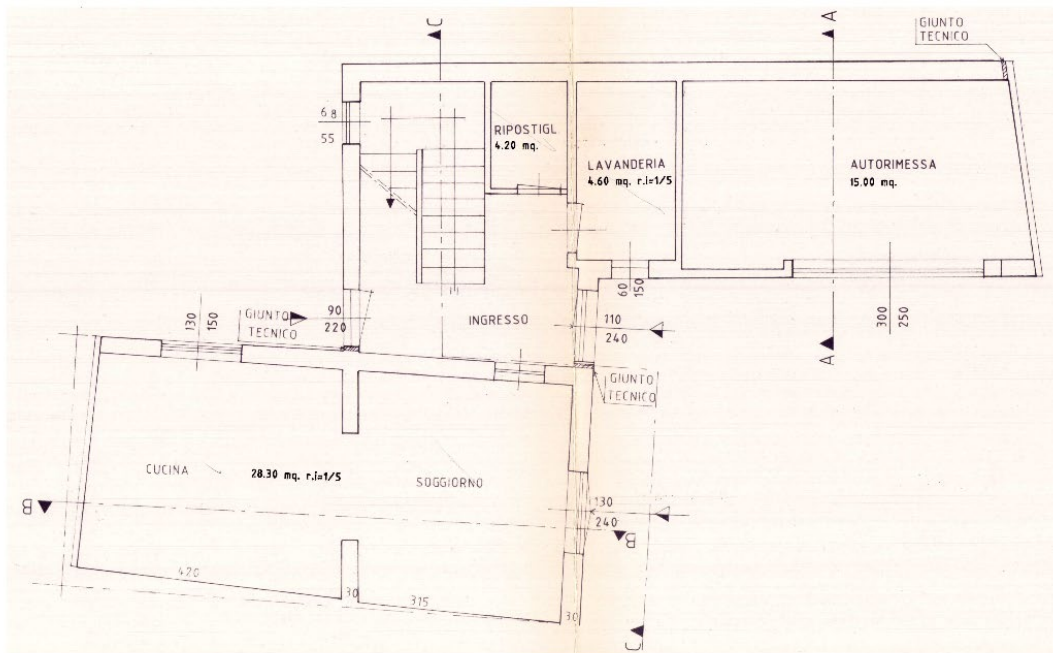


ELABORATI GRAFICI:

Si riporta un estratto della rappresentazione grafica allegata alla Concessione Edilizia PG. 112/97 rilasciata in data 02/07/1997; tali disegni sono meramente indicativi, fuori scala, e non riportano le difformità riscontrate e descritte nei precedenti paragrafi. Le quote indicate non sono riferite alle misurazioni effettivamente svolte.

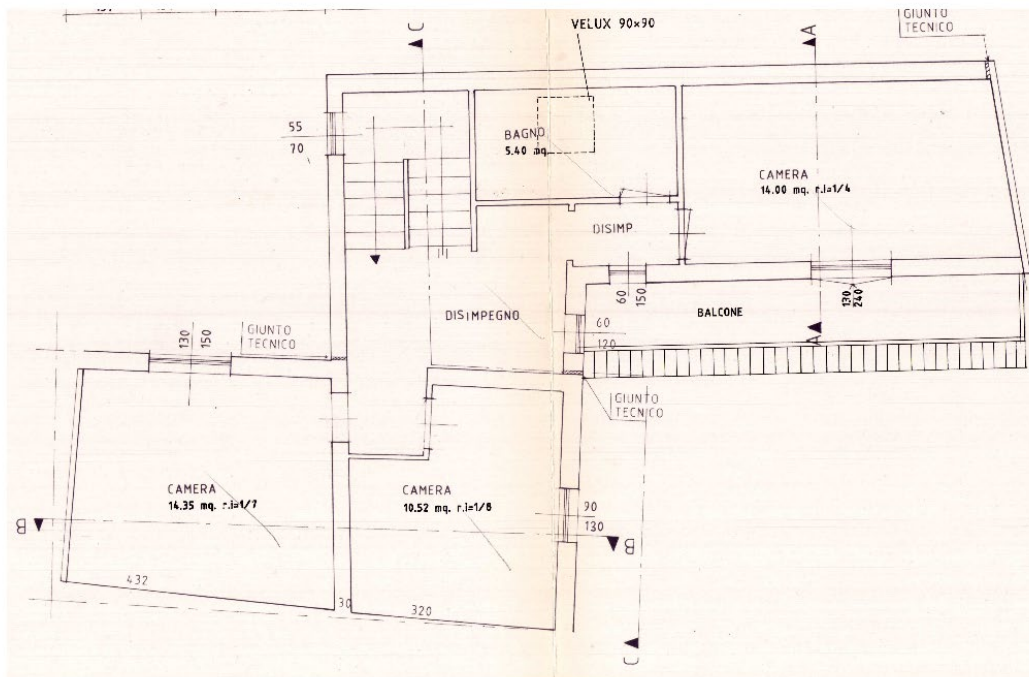
PIANO TERRA

H: 2,70 m.



PIANO PRIMO

H: 2,80 m.



5.1.13-LOTTO 1: VALORE DEL BENE

SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

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

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

CRITERI ESTIMATIVI ED INQUADRAMENTO DI MERCATO

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

Tali caratteristiche vanno poi inquadrare all'interno del contesto macroeconomico attuale.

Nello specifico contesto provinciale ove sorgono gli immobili, dopo il primo decennio del 2000 caratterizzato da pianificazioni urbanistiche fortemente espansive, il comparto immobiliare ha vissuto una crisi di elevate dimensioni e durata protrattosi fino al 2016, arrivando ad una sostanziale stagnazione dovuta al raggiungimento dei massimi livelli di ribasso; dalla seconda metà del 2017 si è rilevata una modesta ripresa della domanda e delle iniziative immobiliari, consolidatasi nel 2019 fino all'arrivo della pandemia da virus Covid-19 nel 2020 e dal conseguente lock-down della nazione; recentemente, si osservano segnali di ripresa della domanda e delle iniziative immobiliari, anche in ragione della nuova riapertura alla disponibilità al credito da parte degli istituti bancari, registrando modesti ma significativi recuperi dei prezzi di vendita.

Il settore edilizio risulta ancora particolarmente attivo per interventi di recupero e riqualificazione di immobili, incentivati dalle agevolazioni fiscali esistenti per interventi di efficientamento energetico, adeguamento sismico e ristrutturazione edilizia, culminati con il cd. "superbonus 110%", ideato per contrastare la crisi economica derivante dalla pandemia mondiale; le iniziative immobiliari di nuova costruzione risultano piuttosto contenute, relative in gran parte a residui piani attuativi derivanti da precedenti pianificazioni, dovendosi ritenere ormai superate le politiche urbanistiche espansive degli anni passati, ormai pienamente orientate alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente ed al contenimento del consumo del suolo in attuazione dei criteri introdotti dalla nuova legge urbanistica regionale 24/2017.

In tale contesto, le tensioni internazionali e le conseguenti ripercussioni che possono derivarne sui costi energetici e delle forniture di materiali, uniti alla conclusione degli ultimi interventi incentivati dal "superbonus 110%" ed alla stretta imposta alle altre agevolazioni fiscali, costituiscono fattori e variabili di incidenza imprevedibile sull'andamento e sui prezzi di mercato, sia nel breve quanto nel medio-lungo periodo, e pongono interrogativi sulle ripercussioni economiche che potrebbero derivarne rispetto al futuro sviluppo del mercato immobiliare e del comparto edilizio.



HIGHEST AND BEST USE (HBU):

Ai fini estimativi, occorre necessariamente individuare il cd. "Highest and Best Use" (HBU) del bene, ossia ciò che il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa definisce come il più conveniente e miglior uso degli immobili.

L'HBU è l'uso che presenta il valore massimo tra il valore di mercato dell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettabili per lo stesso immobile; in sostanza, l'HBU indica la destinazione d'uso maggiormente redditizia.

Tale destinazione è quella attuale dell'immobile se non vi sono destinazioni alternative o se il valore di mercato corrente è maggiore dei valori di trasformazione nelle possibili destinazioni alternative.

Nel caso in esame, data la tipologia dei beni, la loro collocazione e le normative urbanistiche vigenti, si ritiene che il valore secondo l'attuale destinazione d'uso (*MVEU, market value for the existing use*) corrisponda all'HBU degli immobili, che pertanto verranno valutati per lo stato di fatto descritto nella presente perizia e per la destinazione d'uso residenziale legittima.

VALORE LOTTO 1

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

Tramite applicazione di opportuni coefficienti di adeguamento, per svolgere il corretto confronto delle diverse caratteristiche qualitative, manutentive e dimensionali dei comparabili, si è determinato il valore mercantile medio unitario; si procede pertanto alla stima nel seguente modo:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: LOTTO 1

Descrizione	Superficie	Coeff. di ragguglio	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
Locali principali p.terra	mq. 60,00	1,00	mq. 60,00		
Locali principali p.primo	mq. 74,00	1,00	mq. 74,00		
Balcone p.primo (fino 10 mq)	mq. 6,50	0,30	mq. 2,00		
			mq. 136,00	€ 600,00	€ 81.600,00
Area cortiliva esclusiva	mq. 73,00	1,00	mq. 73,00	€ 30,00	€ 2.190,00
Autorimessa p.terra	mq. 20,00	valutazione a corpo			€ 4.000,00
Totale Valore commerciale Lotto 1				€	87.790,00

CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima - detrazioni

Abbattimento 20% per vendita giudiziaria con assenza di garanzia per vizi occulti	-€	17.558,00
Costi per Pratica edilizia di regolarizzazione (sanatoria) (paragrafo 5.1.5)	-€	5.100,00
Costi per Pratica variazione catastale (paragrafo 5.1.5)	-€	700,00
Totale Valore base d'asta Lotto 1	€	64.432,00



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

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

Valore Base d'Asta LOTTO 1: €. 64.000,00 (Euro sessantaquattromila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta LOTTO 1: €. 48.000,00 (Euro quarantottomila/00)

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

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

5.1.14-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

Come desunto dai Certificati sostitutivi³² art. 567 c.p.c. prodotti in atti, i beni di cui al LOTTO 1 sopra indicato, risultano appartenere per il **diritto di 1/1 di piena proprietà** all'esecutato ██████████ nato a ██████████ (RE) il ██████████/1944 codice fiscale ██████████ per successione testamentaria in morte di ██████████ nato a ██████████ (RE) il ██████████/1878 ed ivi deceduto in data ██████████/1958, in virtù di testamento olografo del 18/09/1953, presentata all'Ufficio del Registro di Castelnuovo né Monti con denuncia n.60 vol.387 e trascritta a Reggio Emilia il 10/08/1967 al n.6246.

Al sig. ██████████ i beni erano pervenuti in virtù di Atto³³ di divisione a ministero Notaio PIETRO GIOVANARDI, Rep.4990 del 01/09/1920, trascritto a Reggio Emilia in data 19/11/1920 ai nn. 5945/4880.

Sono comunque da intendersi qui espressamente ed integralmente richiamati i contenuti delle ricostruzioni storico ventennali effettuate dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco nei Certificati sostitutivi³⁴ ex art. 567 c.p.c..

5.1.15-LOTTO 1: PRECISAZIONI IN MATERIA DI MATERIALI TOSSICI E NOCIVI E RIFIUTI

Materiali tossici o nocivi stabilmente infissi negli immobili: per quanto è stato possibile verificare visivamente, non si rileva la presenza di materiali tossici o nocivi stabilmente infissi negli immobili pignorati.

Rifiuti: non presenti, salvo si intenda smaltire alcuni mobili e/o elettrodomestici quali rifiuti.

Altri materiali: sono presenti alcuni mobili, arredi ed elettrodomestici di modesto valore, oltre poche masserizie ed oggetti personali, di proprietà dell'Esecutato.

³² Vedi Allegato 8.9

³³ Vedi Allegato 8.1.11

³⁴ Vedi Allegato 8.9



5.1.16-LOTTO 1: PRECISAZIONI AI SENSI DM 37/2008

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

In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti; pertanto, non se garantisce il pieno e corretto funzionamento.

Gli impianti tecnologici sono privi delle certificazioni di conformità ai sensi L.46/90 e DM.37/2008 e dovranno essere verificati a cura e spese dell'Acquirente.

Restano pertanto a carico dell'Acquirente tutti i costi per le opere di verifica, riparazione, adeguamento, messa a norma (ove necessario) e certificazione di legge.

5.1.17-LOTTO 1: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è stata rinvenuta alcuna certificazione in banca dati "SACE" della regione Emilia-Romagna dopo verifica telematica³⁵.

6.1- STATO CIVILE DEL DEBITORE

Come attestato dal Certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia e di stato civile³⁶, e dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio³⁷ prodotti in atti, l'esecutato [REDACTED] ha contratto matrimonio in data [REDACTED]/1968 in Genova con [REDACTED] nata a Genova il [REDACTED]/1944, e risulta **di stato libero** per divorzio annotato in data 10/03/2008 a seguito di Sentenza del Tribunale di Genova n.305 del 22/01/2008 per cessazione degli effetti civili del matrimonio.

La sig.ra [REDACTED] è deceduta³⁸ in Genova in data [REDACTED]/2021.

³⁵ Vedi Allegato 8.1.14

³⁶ Vedi Allegato 8.12

³⁷ Vedi Allegato 8.12

³⁸ Vedi Allegato 8.12



7.1- NOTE

- Le indicazioni di costi ed obblighi in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrative, catastali, opere di ripristino, ecc., sono da ritenersi meramente indicative, riferite alla data dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti a tal data. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, ripristini, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici vigenti e/o in caso di eventuale successiva modifica dell'attuale impianto normativo di riferimento in materia e relative interpretazioni giuridiche e prassi applicative), si precisa che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.)
- Le analisi e le valutazioni contenute nel presente elaborato per la definizione dello stato legittimo dei beni ex art.10-bis LR 15/2013 e art.9-bis DPR 380/2001, in relazione alla cd. "tolleranze costruttive-esecutive" ex artt.34bis e ss. DPR 380/2001 e art.19bis LR 23/2004, ed in merito alla possibile regolarizzazione in sanatoria delle difformità riscontrate, sono state svolte in riferimento alla normativa regionale attualmente vigente (LR 23/2004) ed Emilia-Romagna dell'Edilizia DPR 380/2001, sulla base della documentazione reperita in atti comunali, di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo, con espresso ed integrale riferimento alle modalità applicative prevalentemente utilizzate, nonché alle indicazioni, casistiche e modalità interpretative fornite dalla Regione Emilia-Romagna con Circolari e pareri già citati in perizia. Occorre precisare, al riguardo, che la normativa regionale in materia è stata recentemente modificata dalla L.R. 25 luglio 2025 n. 5, con la quale sono state recepite le modifiche al Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 introdotte con il Decreto Legge n.69/2024 (cd. Decreto "Salva Casa") e relativa conversione in Legge n.105 del 24/07/2024. Si evidenzia pertanto all'Acquirente che le valutazioni svolte nel presente elaborato potrebbero subire variazioni anche a breve termine, in funzione delle possibili modifiche applicative ed interpretative rispetto alle prassi finora consolidate, che potranno derivare dai recentissimi cambiamenti normativi regionali. Si informa che, in ogni caso, resta in capo all'Amministrazione Comunale competente la verifica in via definitiva delle tolleranze costruttive e della effettiva sanabilità delle difformità rilevate, così come la determinazione delle quantificazioni di sanzioni, oblazioni e monetizzazioni dovute, anche in relazione all'incremento di valore venale sugli immobili.
- Indipendentemente dall'ipotesi di regolarizzazione degli immobili indicata nella presente perizia, per il futuro Acquirente è comunque impregiudicata la facoltà di procedere alla regolarizzazione e di effettuare il ripristino della conformità urbanistico edilizia dei beni anche secondo altre modalità, se e qualora ammissibili ai sensi delle vigenti normative; il tutto, in ogni caso, integralmente a spese dell'Acquirente, sia per opere edili ed impiantistiche di adeguamento, sia per spese tecniche, oneri, sanzioni e monetizzazioni. In ogni caso non si fornisce alcuna garanzia circa un eventuale buon esito della sanatoria.
- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico redattore, pertanto, non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.
- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è da intendersi a corpo e non a misura.
- I valori indicati nella presente relazione sono al netto delle imposte e delle tasse.
- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- Le valutazioni sono svolte nel presupposto essenziale che gli immobili siano liberi da ipoteche o altri gravami ed in particolare di quelli descritti al paragrafo 5.1.8.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.



8.1- ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1.1 LOTTO 1: Estratto di mappa catastale attuale e storici
- 8.1.2 LOTTO 1: Visure catastali
- 8.1.3 LOTTO 1: Planimetrie catastali
- 8.1.4 LOTTO 1: Estratto pratiche edilizie in atti comunali
- 8.1.5 LOTTO 1: Estratto tavole grafiche in atti comunali
- 8.1.6 LOTTO 1: Rilievo unità immobiliari con indicazione delle superfici commerciali
- 8.7 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
- 8.8 Atto di pignoramento immobiliare
- 8.9 Certificati sostitutivi art. 567 c.p.c.
- 8.10 Visure ipotecarie di aggiornamento
- 8.1.11 LOTTO 1: Atto di divisione Rep.4990 del 01/09/1920
- 8.12 Certificato di stato di famiglia, residenza, stato civile – Estratto atto di matrimonio
- 8.13 Relazione Agenzia Entrate relativa a contratti di affitto
- 8.1.14 LOTTO 1: Esito negativo ricerca telematica Attestato Energetico
- 8.15 Provvedimenti GE del 20/09/2024 e 03/01/2025
- 8.1.16 LOTTO 1: Allegati A, B
- 8.17 CD-Rom contenente la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, espletando l'incarico ricevuto in modo indipendente ed in assenza di interessi confliggenti, rimango a disposizione per ogni spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, lì 03.09.2025

L'esperto stimatore

geom. Sergio Zanni

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

