

# TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esecuzione Immobiliare n. 56 / 2024

Esecuzione promossa da: TICINO SDV S.r.l.

Contro:

Immobili ubicati in Reggio Emilia Viale Dei Mille n. 16

## RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **Geom. Maurizio Cattabiani**



## **0-SOMMARIO**

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI .....	3
2 - COMUNICAZIONI.....	4
3 - DATI CATASTALI.....	5
3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....	5
3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA ...	5
3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE .....	6
4 - DESCRIZIONE DEI BENI .....	7
5 - LOTTI DI VENDITA .....	9
5.1. - LOTTO 1 .....	9
5.1.1 - LOTTO 1: DATI CATASTALI .....	9
5.1.2 - LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	10
5.1.3 - LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	10
5.1.4 - LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO .....	12
5.1.5 - LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	12
5.1.6 - LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	12
5.1.7 - LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	13
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	13
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	13
5.1.8 - LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE .....	13
5.1.9 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	14
5.1.10 - LOTTO 1: PIANTE E FOTOGRAFIE .....	15
5.1.11 - LOTTO 1: VALORE DEI BENI .....	20
6 - STATO CIVILE DEL DEBITORE .....	22
7 - NOTE .....	22
8 - ALLEGATI .....	23
8.1 - COROGRAFIA DI INSERIMENTO E FOTOGRAFIE LOTTO 1 .....	23
8.2 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE LOTTO 1 .....	23
8.3 - PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 1 .....	23
8.4 - ISPEZIONE CATASTALE LOTTO 1 .....	23
8.5 - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E RELAZIONE NOTARILE .....	23
8.6 - ISPEZIONI IPOTECARIE E DI AGGIORNAMENTO .....	23
8.7 - CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA, DI STATO CIVILE, DI STATO DI FAMIGLIA + ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO .....	23
8.8 - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI .....	23
8.9 - DOCUMENTAZIONE INERENTE I TITOLI ABILITATIVI E RELATIVI ELABORATI GRAFICI LICENZIATI.....	23
8.10 - PIANTE LEGITTIME, PIANTE STATO DI FATTO RILEVATO SUL POSTO E PIANTE DI RAFFRONTO.....	23
8.11 - COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI .....	23
8.12 - RISULTATO RICERCA CONTRATTI DI LOCAZIONE .....	23
8.13 - RISULTATO RICERCA DELLA PRESENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	23
8.14 - REGOLAMENTO CONDOMINIALE .....	23
8.15 - ALLEGATI A, B, D .....	23

## 1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

### PROCEDURA N. 56/2024 R.G.Es.

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA						
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP.	SI		TRASCritto A REGGIO EMILIA IL 12/04/2024 REGISTRO GENERALE 7977 – REGISTRO PARTICOLARE N. 5933					
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1					
UBICAZIONE IMMOBILI			REGGIO EMILIA VIALE DEI MILLE N. 16					
IDENTIFICAZIONE CATASTALE			COMUNE	FOGLIO	MAPPALe	SUBALTERNO	CATEGORIA	
			Reggio Emilia	155	27	17	A/3	
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		NON CONFORME – NECESSITA DI REGOLARIZZAZIONE					
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		NON CONFORME – NECESSITA DI REGOLARIZZAZIONE					
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO		DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' NON PRESENTI					
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON E' PRESENTE					
STATO OCCUPAZIONALE			OCCUPATO DAL DEBITORE E DAI SUOI FAMILIARI E PERTANTO DA CONSIDERARSI LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO					
STATO DI ARREDAMENTO			ARREDATO CON MOBILIO DI SCARSO VALORE					
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE			NON PRESENTI -					
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA			NON PRESENTI -					
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE			€ 573,88 (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)					
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€ 120.000,00 - EURO CENTOVENTIMILA/00							
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€ 90.000,00 - EURO NOVANTAMILA/00							
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	19 dicembre 2024							
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	CREDITO EMILIANO, Ag. 9, VIA R. LIVATINO, N. 5/7 REGGIO EMILIA							

#### Esecutati:

**Procedente:** TICINO SPV S.r.l., patrocinata dall'Avv. Benedetto Gargani e dall'Avv. Guido Gargani

**Data nomina perito:** 25/06/2024 a mezzo PEC ricevuta in data 01/07/2024

**Data giuramento telematico per accettazione incarico:** 03/07/24 con deposito il 04/07/24

**Data inizio operazioni peritali:** 15/07/2024 ore 9:00 (nessuno intervenuto)

**Termine di consegna della relazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni:**  
19/11/2024

**Accesso all'immobile:** in data 25/07/2024 alla presenza dell'incaricato per l'IVG

## **2 - COMUNICAZIONI**

L'esperto estimatore in ossequio al punto A dell'incarico ha provveduto ad informare con lettera Raccomandata A/R le parti interessate e, con Posta Elettronica Certificata<sup>1</sup> il Creditore procedente, direttamente o tramite gli avvocati nominati, comunicando la nomina e la data e l'orario d'inizio delle operazioni peritali avvenuta presso lo studio dell'esperto, in particolare sono stati avvertiti:

**A)** Creditore procedente: TICINO SPV S.r.l., presso lo studio degli Avv.ti Benedetto e Guido Gargani

**B)** Esecutati:

-  
-

La lettera inviata a mezzo PEC al legale del creditore procedente è stata regolarmente consegnata, anche la raccomandate AR inviata al Sig. \_\_\_\_\_ è stata correttamente ritirata, mentre la raccomandate AR inviata alla Sig.ra \_\_\_\_\_ non è stata ritirata e, quindi, è ritornata al mittente per compiuta giacenza.

Nessuna delle parti invitate è intervenuta all'apertura delle operazioni peritali, preventivamente fissate e comunicate dallo scrivente per il giorno 15/07/2024.

La presente relazione, oltre che depositata agli atti del PCT, sarà inviata alle parti suindicate, depositata in copia unitamente ad un CD presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari e presso la sede dell'IVG di Reggio Emilia.

-----

Con l'accesso effettuato il 25/07/2024 alla presenza dell'incaricato per l'IVG, il sottoscritto ha verificato le consistenze immobiliari e l'esatta identificazione, scattato fotografie interne ed esterne, effettuato un rilievo metrico di tutti gli ambienti, tratto gli elementi fondamentali per la descrizione, accertato lo stato di conservazione, verificato la corrispondenza ai progetti depositati in comune ed alla scheda catastale, verificato lo stato di possesso e/o di godimento.

---

<sup>1</sup> Vedi allegato 8.11

### 3 - DATI CATASTALI

#### 3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>2</sup>

##### I. - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA

###### INTESTATI:

1-

2-

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria <sup>3</sup> e classe	Rendita
Abitazione di tipo economico	Viale Dei Mille snc	155	---	27	17			

Si precisa che i beni sono ubicati al civico 16 di Viale Dei Mille del Comune di Reggio Emilia

#### 3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

##### II - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA

###### INTESTATI:

1-

2-

<sup>2</sup> Vedi allegato 8.5

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

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria <sup>3</sup> e classe	Rendita
Abitazione di tipo economico	Viale Dei Mille snc Piano 1	155	002	27	17	5,5 vani	A/3 Classe 5	€ 411,87

*Si precisa che i beni sono ubicati al civico 16 di Viale Dei Mille del Comune di Reggio Emilia*

### 3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento immobiliare<sup>4</sup> mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. L'unità immobiliare di proprietà risulta regolarmente censita, le consistenze dei vani visionati corrispondono alla planimetria catastale ed alle mappe catastali depositate presso l'A.d.E. sez. Territorio, e vi è corrispondenza tra i dati dei beni pignorati e quelli catastali, tuttavia, sono presenti difformità che non inficiano sulla rendita; di seguito si indica quanto rilevato in occasione del sopralluogo nel bene staggito:

- 1) le stanze indicate come cucina e pranzo sono di fatto due camere da letto;
- 2) la stanza indicata come camera da letto è di fatto una cucina;
- 3) sono stati realizzati cassonetti per il passaggio di impianti non indicati nella planimetria;
- 4) sono stati spostati tramezzi interni e vani porta non indicati nella planimetria;
- 5) è stata ricavata una porta nella parete divisoria tra le due cantine non presente nella planimetria;
- 6) è stato realizzato un cassonetto/pilastro all'interno della soffitta non presente nella planimetria.

#### CONFINI CATASTALI:

**Le due cantine al piano semi-interrato in un unico corpo** confinano a Nord con cantina di terzi, ad Est con disimpegno comune, a Sud con scala comune mentre sul restante lato Ovest con terrapieno.

**L'appartamento a piano primo** confina a Nord, ad Est e a Ovest in parte a salto con area cortiliva comune ed in parte con appartamento di terzi mentre sul restante lato Sud in parte con vano scala comune ed in parte con appartamento di terzi.

**La soffitta al piano quinto** confina a Nord e a Sud con soffitte di terzi, a Est a salto con area cortiliva comune mentre sul restante lato Ovest con corridoio comune.

4 Vedi allegato 8.5



## **4 - DESCRIZIONE DEI BENI**

### **DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

L'accesso all'immobile si è tenuto in data 25/07/2024 alle ore 12:00, come preventivamente concordato con uno dei due esecutati.

**Piena proprietà della quota di 1/1** di appartamento residenziale con cantine e soffitta pertinenziali, in aggiunta alle quote proporzionali di parti condominiali comuni e aree a norma dell'art. 1117 del Codice Civile.

I beni immobiliari di cui sopra fanno parte di uno stabile denominato "CONDOMINIO EDERA", ubicato a Reggio Emilia in zona semi-centrale, caratterizzata da un'alta densità urbanistica, distante circa 800 m dalla sede del Comune di Reggio Emilia e posta nelle immediate vicinanze delle principali attività commerciali, inoltre, comoda alla primaria viabilità.

Lo stabile condominiale di cui fanno parte l'unità immobiliare pignorata, è stato ultimato di costruire nel 1955 ed è composto complessivamente da 37 appartamenti con relativi locali pertinenziali, 4 autorimesse, 2 depositi e locali comuni; il fabbricato è stato edificato con struttura portante verticale in muratura intonacata e tinteggiata, i solai orizzontali intermedi sono in latero-cemento con sovrastante caldana in cls mentre la copertura è in tavelloni di laterizio con struttura lignea e sovrastante manto di copertura, le pareti del piano terra sono rivestite con mattonelle di pietra naturale, mentre i parapetti dei balconi sono stati realizzati in metallo verniciato; le dotazioni impiantistiche dell'intero stabile sono le seguenti:

- antenna televisiva;
- acquedotto comunale;
- rete elettrica;
- rete gas;
- rete fognaria;
- rete telefonica,

e nel suo complesso il fabbricato che ricomprende i beni oggetto della presente relazione tecnico estimativa, si trova in discrete condizioni manutentive ma con finiture datate.

Il bene in trattazione consiste in un appartamento posto al piano primo, con esposizione sui lati Nord, Est ed Ovest, composto da cucina, bagno, disimpegno, ingresso, tre camere da letto, balcone, nonché due cantine adiacenti al piano seminterrato ed una soffitta al quinto ed ultimo piano. L'appartamento si presenta in un discreto stato di conservazione e con finiture interne attuali.

La **superficie utile lorda** dell'appartamento è pari a mq 90,65, la superficie del balcone è di mq 7,38, la superficie delle cantine è di mq 23,90, mentre la soffitta ha una superficie di mq 16,93.

La **superficie commerciale** dell'unità immobiliare è pari a mq<sup>5</sup> 103,07, la quale viene

---

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

determinata nella tabella che segue, moltiplicando le superfici utili lorde per dei rapporti mercantili superficiali, che esprimono la relazione tra il prezzo di una superficie secondaria e il prezzo della superficie principale.

Superficie lorda in m <sup>2</sup>				Calcolo della superficie catastale		
				Coefficiente Moltiplicatore		Superficie equivalente
ambien ti	Descrizione degli ambienti	Destinazione degli ambienti	(a)	(b)		(c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	Appartamento al piano primo	mq 90,65	1,00		mq 90,65
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	Cantine	mq 23,90	0,25		mq 5,98
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	Soffitta	mq 16,93	0,25	mq 4,23	
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	Balcone	mq 7,38	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m <sup>2</sup>	mq 2,21
				0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m <sup>2</sup>	
Superficie commerciale						mq 103,07

Sono parte integrante della proprietà immobiliare sopra descritta i proporzionali diritti di comproprietà di tutte le parti ed aree comuni condominiali ex art. 1117 C.C..

*Le misure si riferiscono alle superfici commerciali, pertanto, calcolate al lordo dei muri, e sono da ritenersi indicative al solo scopo di fare individuare la consistenza immobiliare.*

Le pareti divisorie dell'appartamento sono state realizzate con mattoni forati di laterizio intonacati e tinteggiati, i soffitti in tutte stanze dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati, i rivestimenti del bagno e della cottura sono stati effettuati con piastrelle di gres porcellanato, i pavimenti sono stati realizzati con mattonelle in gres porcellanato posate a correre; in cantina ed in soffitta i pavimenti sono in battuto di cemento a vista; i soffitti in cantina non sono stati tinteggiati mentre nella soffitta sono in legno a vista. Nell'appartamento i serramenti delle

- 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
- 10% dell'area cortiliva esclusiva
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo



finestre e porte-finestre con vetro-camera isolante, sono in legno smaltati di colore bianco con avvolgibili sul lato esterno, le porte interne in legno di colore simile alle finestre con specchiature in vetro colorato, quella di ingresso all'appartamento è di tipo blindato con rivestimento color noce; la porta pedonale di accesso alla soffitta è in legno smaltato di colore grigio mentre quella di accesso alle cantine è in legno di colore bianco; nella soffitta è presente un lucernario. Il bagno dell'appartamento è completo di sanitari in vetrochina color bianco, rubinetterie in metallo cromato e vasca da bagno; la cucina è dotata di presa autonoma del gas metano. Nell'appartamento è presente un impianto di allarme che a detta di uno degli esecutati non è funzionante.

L'approvvigionamento idrico avviene attraverso l'allacciamento al pubblico acquedotto tramite contatore condominiale, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia alimentata a gas collocata in una camera da letto predisposta anche per la produzione di acqua calda sanitaria, collegata a corpi radianti disposti all'interno dei locali di abitazione; i prodotti della combustione della caldaia vengono espulsi in copertura a mezzo di canna fumaria. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con scatole delle prese incassate nelle pareti e impianto citofonico.

Non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento degli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare, ma per quanto visibile, gli impianti risultano tutti funzionanti, tuttavia, si rimanda ad un puntuale accertamento da parte di un perito elettro-tecnico.

Non è stata riscontrata la presenza di eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

L'immobile oggetto di stima non rappresenta un intervento di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, inoltre, non presenta vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, etc.

## **5 - LOTTI DI VENDITA**

Lo scrivente ritiene che l'appartamento con cantine e soffitta in virtù della loro conformazione, struttura e tipologia, sia da alienare in unico lotto denominato **LOTTO 1**.

### **5.1. - LOTTO 1**

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

**INTESTATI:**

1-

2-

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria <sup>3</sup> e classe	Rendita
Abitazione di tipo economico	Viale Dei Mille snc Piano 1	155	002	27	17	5,5 vani	A/3 Classe 5	€ 411,87

*Si precisa che i beni sono ubicati al civico 16 di Viale Dei Mille del Comune di Reggio Emilia*

#### **CONFINI CATASTALI:**

**Le due cantine al piano semi-interrato in un unico corpo** confinano a Nord con cantina di terzi, ad Est con disimpegno comune, a Sud con scala comune mentre sul restante lato Ovest con terrapieno.

**L'appartamento a piano primo** confina a Nord, ad Est e a Ovest in parte a salto con area cortiliva comune ed in parte con appartamento di terzi mentre sul restante lato Sud in parte con vano scala comune ed in parte con appartamento di terzi.

**La soffitta al piano quinto** confina a Nord e a Sud con soffitte di terzi, a Est a salto con area cortiliva comune mentre sul restante lato Ovest con corridoio comune.

#### **5.1.2 - LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE**

**Piena proprietà della quota di 1/1** di appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale, con due cantine al piano seminterrato ed una soffitta al piano quinto, ubicato a Reggio Emilia in Viale dei Mille n. 16. L'appartamento è formato da: cucina, tre camere da letto, bagno, disimpegno, ingresso, balcone al piano primo, due cantine al piano seminterrato e una soffitta al piano quinto e si presenta con finiture interne attuali e in un discreto stato manutentivo. Gli impianti tecnologici sono completi e per quanto visibili funzionanti, ma privi di dichiarazione di conformità. Solo l'utenza acqua è di tipo condominiale.

I beni saranno liberati a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento.

#### **5.1.3 - LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune, e conseguentemente dalle ricerche effettuate nell'archivio comunale da parte di personale addetto al servizio, di seguito si elencano tutti i titoli abilitativi emersi dalla richiesta di cui sopra inerente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione<sup>6</sup>:

<sup>6</sup> Non ci si ritiene responsabili di eventuali pratiche non reperite da parte del personale addetto al servizio

- Autorizzazione Edilizia n. P.G. 29917/1954 del 24/12/1954;
- Autorizzazione Edilizia in variante n. P.G. 10452/1955 del 30/04/1955;
- dichiarazione di abitabilità rilasciata il 14/01/1956 con effetto dal 31 ottobre 1955 in forza di provvedimento in atti municipali al prot. P.G. n. 28358/1955 del 29/10/1955.

I beni in oggetto sono da definirsi parzialmente regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio, infatti, durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente, sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto ai disegni depositati in comune:

difformità che riguardano il piano primo

- A)** differenze nelle quote planimetriche che rientrano nella tolleranza regionale del 2%;
- B)** lieve spostamento delle finestre poste sul lato ovest;
- C)** cambio di utilizzo dei locali da cucina a letto, da pranzo a letto e da letto a cucina;
- D)** realizzazione di cassonetti per il passaggio di impianti;
- E)** spostamento di tramezzi interni e spostamento di vani porta;

difformità che riguardano il piano seminterrato

- F)** differenze nelle quote planimetriche che rientrano nella tolleranza regionale del 2%;
- G)** realizzazione di tramezzi divisorii;
- H)** spostamento di vani porta;
- I)** realizzazione di un vano porta tra le due cantine;

difformità che riguardano il piano quinto

- J)** realizzazione di un cassonetto/pilastro all'interno della soffitta;
- K)** aumento dell'altezza interna della soffitta.

Le difformità indicate ai punti **A), B), C), D), E), F), G), H), J)** e **K)** sono ricomprese nella tolleranza prevista dal comma 1, 1 bis e 1 ter dell'articolo 19 bis della LR 23/2004 e smi, trattandosi di modifiche ricadenti nelle violazioni edilizie contenute entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, nelle irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità e nelle difformità che l'amministrazione comunale ha espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio.

La difformità indicata al punto **I)** dovrà essere sanata come meglio specificato nel successivo paragrafo §5.1.5.

Relativamente all'**Attestato di Prestazione Energetica**, lo stabile che ricomprende l'appartamento è stato realizzato prima della sua introduzione normativa, inoltre, la consultazione telematica presso la banca dati "SACE" Emilia Romagna non ha dato esito positivo<sup>7</sup>, infine, tale attestato non risulta presente in atti amministrativi, ciò detto, i beni oggetto della presente relazione di stima risultano sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica.

---

<sup>7</sup> Vedi allegato 8.13

Non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento degli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare, tuttavia, per quanto visibile gli impianti risultano funzionanti; le certificazioni di conformità degli impianti non sono state reperite agli atti del comune, pertanto, necessita di idonea verifica da parte di un tecnico qualificato.

#### **5.1.4 - LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Non sono previste opere di ripristino.

#### **5.1.5 - LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE<sup>8</sup>**

Per quanto concernono i costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate e descritte nel precedente paragrafo §5.1.3 al punto **I)** interessando solo gli interni del fabbricato, dovrà essere presentata al Comune di Reggio Emilia una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi della LR 15/2013 e smi e della LR 23/2004 e smi, previo pagamento della relativa sanzione amministrativa di importo € 1.000,00, alla quale dovranno essere aggiunte le spese e le competenze tecniche per la redazione di una pratica edilizia da presentare al comune prevedendo costi per € 2.500,00 Iva e CPA inclusi, mentre per la variazione catastale finalizzata all'aggiornamento delle difformità sia edilizie che catastali sono previsti costi per € 500,00 Iva e CPA inclusi, sommando in tal modo costi complessivi per € 4.000,00 Iva e CPA inclusi.

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

Nell'immobile al momento del sopralluogo erano presenti l'esecutato sig. ed il figlio maggiorenne; l'esecutato riferiva che anche la moglie esecutata sig.ra convive nel medesimo appartamento, inoltre, entrambi gli esecutati risultano essere residenti nell'immobile in oggetto come da certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia<sup>9</sup> e, per quanto potuto accertare dallo scrivente perito, l'immobile risulta essere effettivamente nella piena disponibilità degli esecutati, infine, da ispezioni, controlli e ricerche eseguiti nella banca dati dell'A.d.E. direttamente da un responsabile addetto, a fronte di una formale richiesta scritta inoltrata dallo scrivente, non è stata riscontrata l'esistenza di contratti di locazione immobiliare afferenti i beni staggit, così come si evince dal risultato delle ricerche che precedono comunicata allo scrivente<sup>10</sup>.

---

8 La stima dei costi di regolarizzazione, è stata redatta alla data della perizia ed è da ritenersi meramente indicativa, pertanto, non ci si assume alcuna responsabilità in merito, qualora debba verificarsi il caso di future richieste da parte dell'amministrazione comunale di eventuale altra documentazione, oneri concessori, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte della stessa amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove normative in materia

9 Vedi allegato 8.7

10 Vedi allegato 8.12

Ai fini della procedura: l'immobile sarà liberato a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento.

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

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

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate nell'atto notarile di provenienza, compresi i vincoli e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati.

#### ***VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA***

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli, si prende nota della documentazione ipotecaria dalla relazione notarile in atti, nonché dall'aggiornamento alla data della presente perizia:

- 1) Ipoteca volontaria contro i sigg.

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno delle unità immobiliari oggetto di pignoramento ed esecuzione, a favore di "UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A." con sede a Milano, Codice Fiscale 05140920017, iscritta all'Agenzia del Territorio - U.P. di R.E. in data 13/07/2009 al n. 16482 RG, n. 3847 RP;

- 2) Pignoramento immobiliare contro i sigg.

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno delle unità immobiliari oggetto di pignoramento ed esecuzione, a favore di "TICINO SPV S.R.L." con sede a Roma, Codice Fiscale 16030641001, trascritto all'Agenzia del Territorio - U.P. di R.E. in data 12/04/2024 al n. 7977 RG, n. 5933 R.P.

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

Non risulta nessun diritto di prelazione gravante sul bene oggetto di esecuzione.

#### **5.1.9 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI<sup>11</sup>**

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente provenienza:

- Atto di compravendita a ministero del Notaio Dott.ssa Casasole Cecilia in data 30/06/2009, Rep. n. 27213/8845, trascritto in R. Emilia in data 13/07/2009 al n. 9908 di R.P. e al n. 16481 di R.G.

---

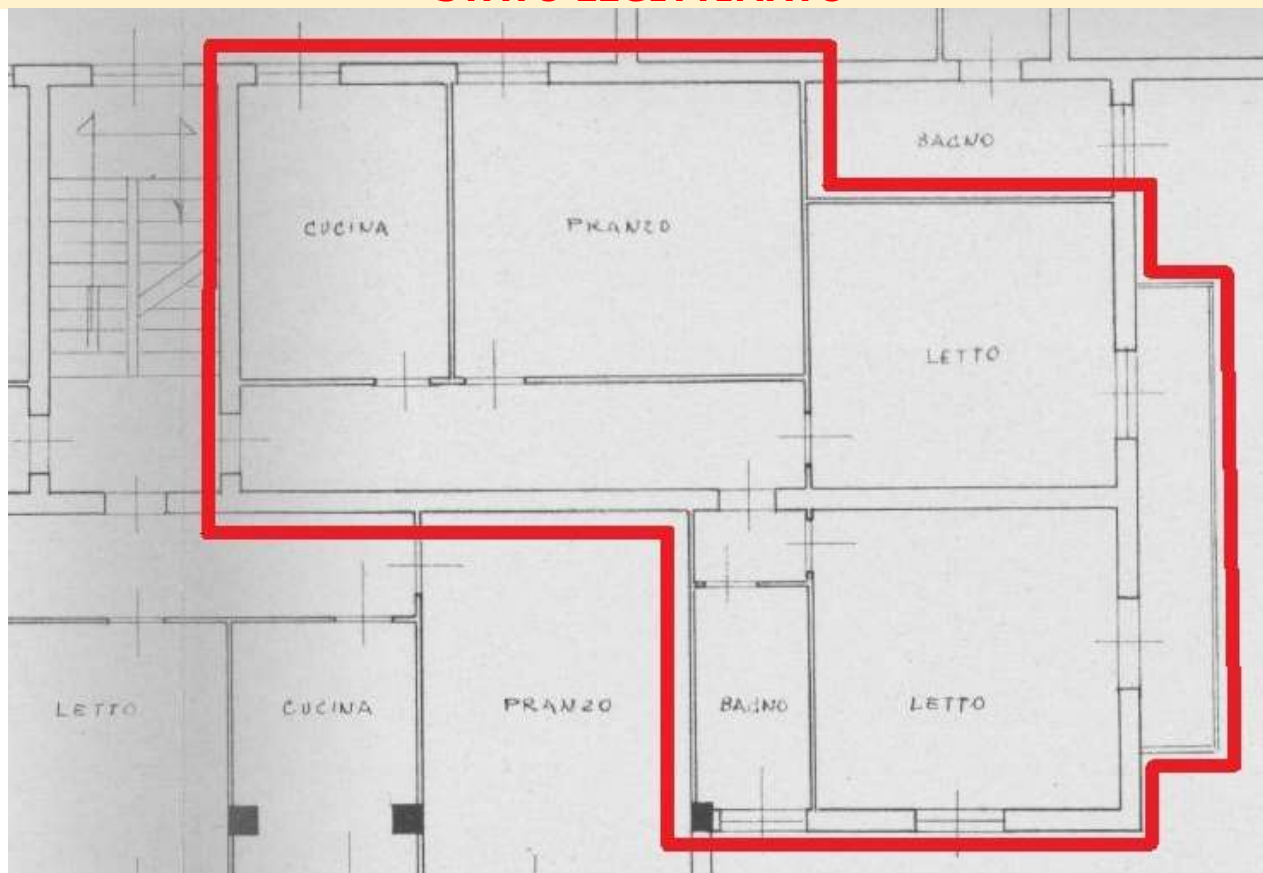
11 Vedi allegato 8.8



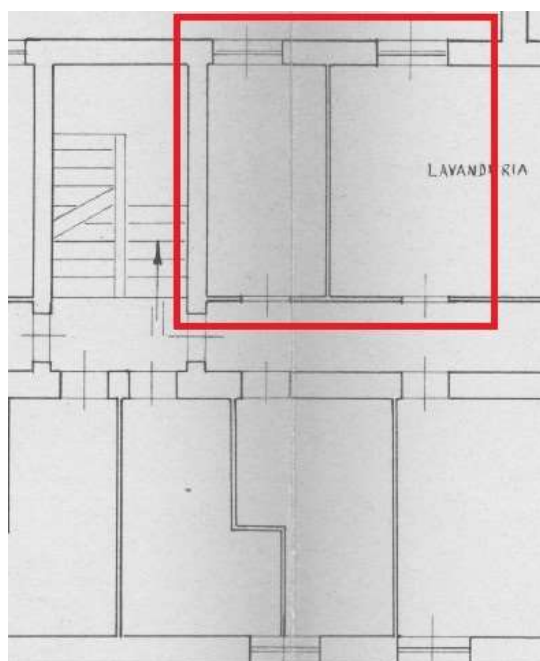
### 5.1.10 - LOTTO 1: PIANTE E FOTOGRAFIE

#### **PIANTE**<sup>12</sup>

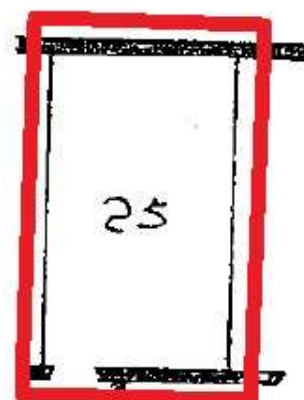
#### **STATO LEGITTIMATO**



**PIANTA PIANO PRIMO**



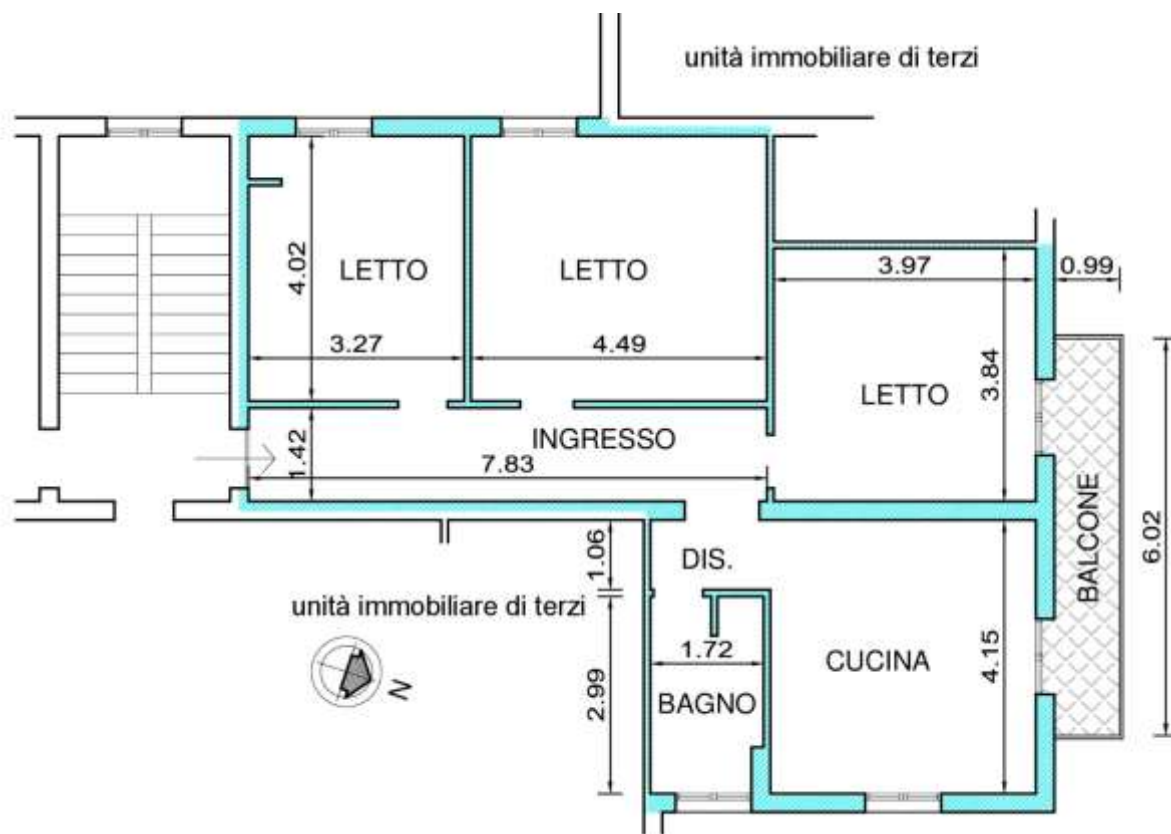
**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**



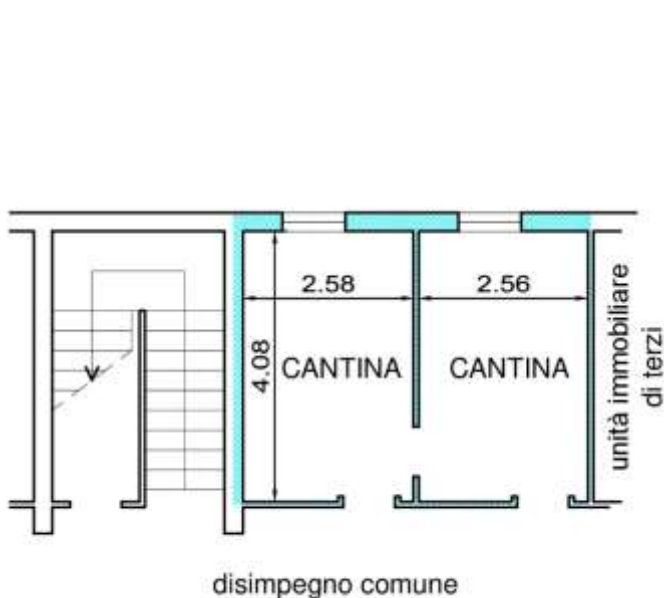
**PIANTA PIANO QUINTO**

<sup>12</sup> Le planimetrie rappresentanti la disposizione interna dei vani, sono fuori scala

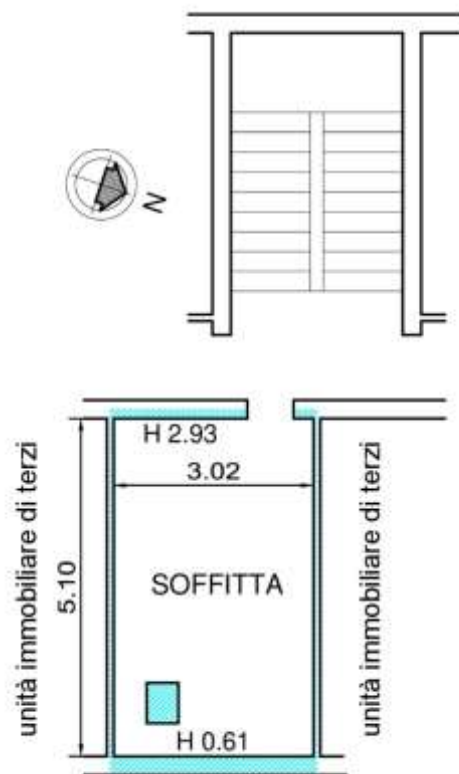
**STATO RILEVATO**



**PIANTA PIANO PRIMO – H 2.95**

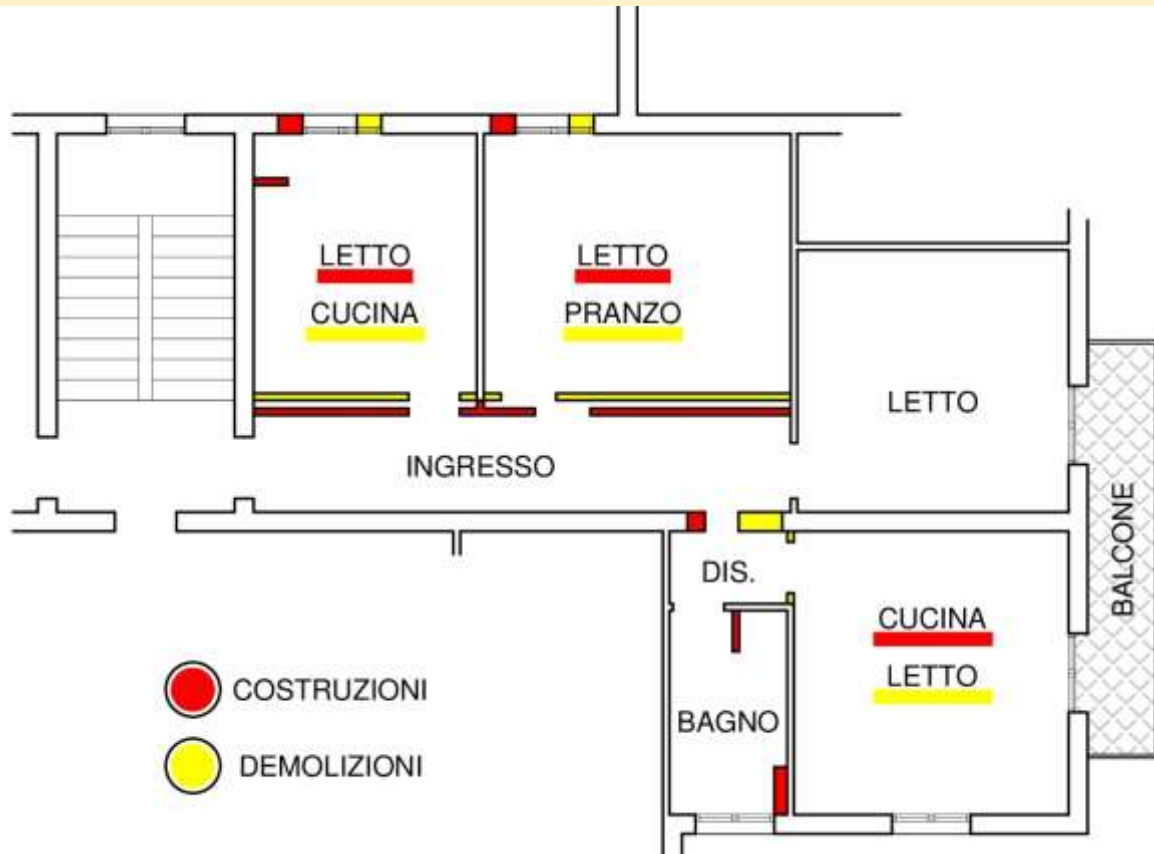


**PIANTA PIANO SEMINTERRATO – H 2.03**

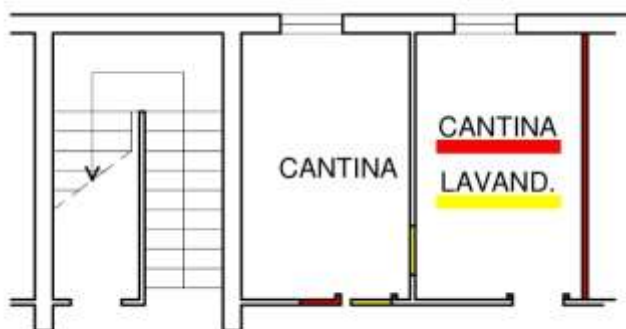


**PIANTA PIANO QUINTO**

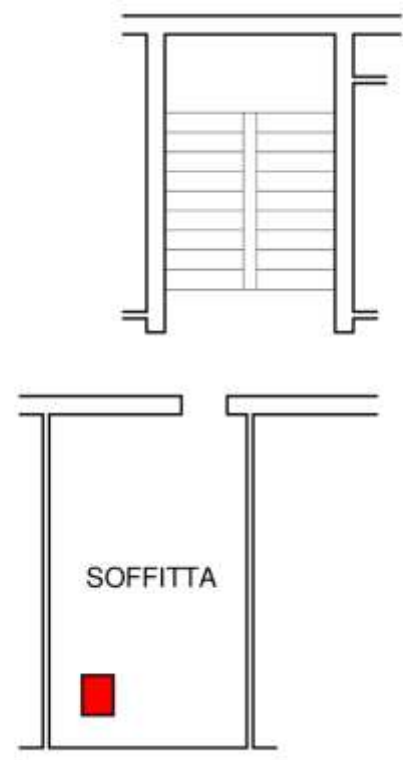
## STATO DI RAFFRONTO



**PIANTA PIANO PRIMO**



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**



**PIANTA PIANO QUINTO**



## **FOTOGRAFIE**



**foto n. 1:** vista esterna lato Nord-Est del condominio che ricomprende le uu.ii. staggite



**foto n. 2:** vista esterna lato Sud-Est del condominio che ricomprende le uu.ii. staggite



**foto n. 3:** vista interna della cucina



**foto n. 4:** vista interna del bagno



**foto n. 5:** vista interna di  
una camera da letto



**foto n. 6:** vista interna di  
una delle due cantine



**foto n. 7:** vista interna della soffitta



### **5.1.11 - LOTTO 1: VALORE DEI BENI**

Valutazione dei beni: Scopo della stima e aspetto economico che la risolve.

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad individuare un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

La nozione del valore di mercato, fa riferimento al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta all'interno di un mercato competitivo; la definizione della Banca d'Italia del valore di mercato, in linea con quella degli standard internazionali di valutazione (IVS), 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 costruzione".

Trattandosi di una vendita "forzata", non è possibile far riferimento al valore di mercato sopra indicato, poiché la vendita deve avvenire in circostanze straordinarie e in un intervallo di tempo più breve rispetto a quello richiesto per le normali vendite poste sul mercato a "valore di mercato", inoltre, il venditore si trova nelle condizione di "dover vendere" e pertanto, la definizione di cui sopra giocoforza non risulta affatto pertinente, da ciò, il più probabile valore di mercato è da determinare con il procedimento comparativo di beni simili se presenti, nonché con l'ausilio della parametrizzazione delle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) tenuto dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Reggio Emilia, in virtù del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27/07/2007, recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati (di cui alla Finanziaria 2007).

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato con riferimento alle caratteristiche dei beni in oggetto, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificio esistente, avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme;
- tipo e completezza di finiture;
- dimensioni dei vani e razionalità distributiva;
- stato di conservazione e manutenzione;
- ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari;
- la congruità urbanistico-edilizia e catastale.

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato



immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità.

La valutazione di mercato, effettuata a corpo e non a misura, dell'immobile così come descritto e di seguito censito, viene determinata con la metodologia sopra indicata (metodologia mono-parametrica), sarà da intendersi a corpo per l'immobile così censito:

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria <sup>3</sup> e classe	Rendita
Abitazione di tipo economico	Viale Dei Mille snc Piano 1	155	002	27	17	5,5 vani	A/3 Classe 5	€ 411,87

#### CONFINI CATASTALI:

**Le due cantine al piano semi-interrato in un unico corpo** confinano a Nord con cantina di terzi, ad Est con disimpegno comune, a Sud con scala comune mentre sul restante lato Ovest con terrapieno.

**L'appartamento a piano primo** confina a Nord, ad Est e a Ovest in parte a salto con area cortiliva comune ed in parte con appartamento di terzi mentre sul restante lato Sud in parte con vano scala comune ed in parte con appartamento di terzi.

**La soffitta al piano quinto** confina a Nord e a Sud con soffitte di terzi, a Est a salto con area cortiliva comune mentre sul restante lato Ovest con corridoio comune.

#### Stima del valore commerciale dei beni (o di mercato)

DESCRIZIONE	VALORE
Appartam. con cantine e soffitta di superficie commerciale complessiva mq 103,07	€ 155.000,00
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 155.000,00</b>
A dedurre abbattimento del 20% per vendita all'asta, vendita priva di garanzie per vizi, eventuali vizi nelle parti comuni, tributi calcolati sul prezzo pieno e non sul valore catastale, etc.	€ 31.000,00
A dedurre importo opere di ripristino (§ 5.1.4)	€ 0,00
A dedurre importo costi di regolarizzazione (§ 5.1.5)	€ 4.000,00
A dedurre importo costi di bonifica da materiali tossici o nocivi stabilmente infissi negli immobili (§ 7)	€ 0,00
A dedurre importo spese condominiali pendenti (§ 7)	€ 573,88
<b>VALORE DI MERCATO DEI BENI</b>	<b>€ 119.426,12</b>
<b>VALORE TOTALE A BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>	<b>€ 120.000,00</b>

N.B. = L'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore dei beni, indipendentemente dalla sua superficie.

Si precisa che i valori riportati sono da intendersi validi esclusivamente a fini valutativi nell'ambito della procedura esecutiva.

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

**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA -25%**

**€ 90.000,00**

Il valore complessivo dei beni, così come sopra determinato, è inteso su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, in una critica situazione delle condizioni del mercato immobiliare, nonché differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, la valutazione in caso d'asta è stata ridotta del 20%, inoltre, sono stati dedotti i costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità e l'ammontare degli insoluti condominiali.

## **6 - STATO CIVILE DEL DEBITORE**

Sono stati effettuati accertamenti presso l'ufficio d'anagrafe e di stato civile del comune di Reggio Emilia: dagli atti ricevuti gli eseguiti risultano essere coniugati fra loro in regime di comunione dei beni, mentre gli stessi risultano residenti in viale Dei Mille n. 16 a Reggio Emilia (vedere certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia, nonché estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio<sup>13</sup>).

## **7 - NOTE**

- A) La validità della perizia è condizionata dalle caratteristiche e condizioni verificate nell'occasione. Si chiarisce che le operazioni peritali in oggetto sono limitate alla sola verifica delle condizioni generali dell'unità e non intendono, né possono certificare, il funzionamento delle singole voci. È inoltre escluso l'accertamento di eventuali difetti e/o vizi occulti degli elementi e materiali per l'impossibilità di procedere agli smontaggi ed alle verifiche necessarie. Qualora la presente relazione fosse utilizzata per scopi assicurativi NON esonerano in alcun caso l'Assicurato dall'adempimento delle disposizioni di legge e di polizza alle quali è vincolata la copertura assicurativa;
- B) Dalla comunicazione ricevuta dallo studio di amministrazione Condominiali Architetto Michele Matrone, email arch.michelematrone@gmail.com, amministratore dello stabile che ricomprende il bene oggetto della presente perizia, alla data del 10/09/2024 risultano € 117,76 di insoluti riferiti all'esercizio 2023/2024 e € 456,12 di insoluti

---

13 Vedi allegato 8.7

riferiti all'esercizio 2024/2025 per un totale di insoluti pari a € 573,88, mentre l'importo medio annuo delle spese ordinarie ammonta a circa € 900,00, infine, la caratura millesimale della proprietà oggetto della presente perizia è di 33/1000;

- C) Per quanto visibile, il sito ove è inserito l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare staggita non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo;
- D) Al momento del sopralluogo l'appartamento oggetto di esecuzione si presentava completamente arredato in ogni stanza con mobilio ed elettrodomestici di medio valore, nelle cantine scatole e minuterie varie, nella soffitta qualche mobile vecchio, il tutto di valore pressoché nullo.

## **8 - ALLEGATI**

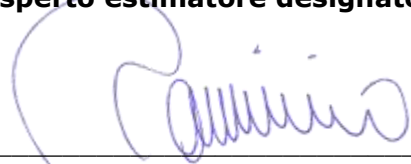
- 8.1 - Corografia di inserimento e fotografie lotto 1
- 8.2 - Estratto di mappa catastale lotto 1
- 8.3 - Planimetrie catastali lotto 1
- 8.4 - Ispezione catastale lotto 1
- 8.5 - Atto di pignoramento immobiliare e relazione notarile
- 8.6 - Ispezioni ipotecarie e di aggiornamento
- 8.7 - Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia + estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio
- 8.8 - Atto di provenienza dei beni
- 8.9 - Documentazione inerente i titoli abilitativi e relativi elaborati grafici licenziati
- 8.10 - Piante legittimate, piante stato di fatto rilevato sul posto e piante di raffronto
- 8.11 - Comunicazione inizio operazioni peritali
- 8.12 - Risultato ricerca contratti di locazione
- 8.13 - Risultato ricerca della presenza dell'Attestato di prestazione energetica
- 8.14 - Regolamento condominiale
- 8.15 - Allegati A, B, D

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, lo scrivente tecnico, rimane a disposizione per ogni qualsiasi delucidazione o integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Sant'Ilario d'Enza, li 23/10/2024

**L'esperto estimatore designato**



---

Geom. Maurizio Cattabiani