

**TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA**

***Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari***

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA E ALLEGATI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 90/2024**

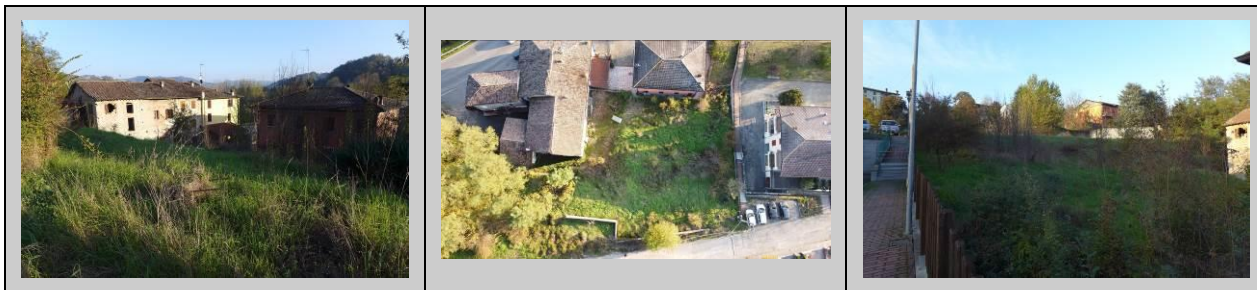
**(ns. rif. 0029/2024)**

***Promossa da ORTLES 21 s.r.l.***

**Contro** [REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esperto designato: geom. Luca Gasparini





## 1. SOMMARIO

1.	SOMMARIO .....	1
2.	RIASSUNTO E DATI GENERALI .....	2
3.	COMUNICAZIONI E OPERAZIONI PERITALI.....	3
4.	DATI CATASTALI .....	3
4.1	commenti alla situazione catastale.....	3
5.	DESCRIZIONE DEI BENI.....	4
6.	LOTTE DI VENDITA .....	5
6.1	lotto unico – dati catastali.....	6
6.2	lotto unico – descrizione commerciale.....	6
6.3	lotto unico – regolarità edilizia.....	6
6.4	lotto unico – costi di regolarizzazione e/o ripristino.....	7
6.5	lotto unico – occupazione dell’immobile.....	7
6.6	lotto unico – vincoli e oneri giuridici.....	8
6.7	lotto unico – diritto di prelazione.....	9
6.8	lotto unico – atti di provenienza dei beni.....	9
6.9	lotto unico – fotografie e piante.....	10
6.10	lotto unico – condominio.....	17
6.11	lotto unico – valore del bene.....	18
	VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE .....	18
	<b>VALORE LOTTO UNICO .....</b>	<b>19</b>
7.	STATO CIVILE DEL DEBITORE .....	20
8.	ALTRE NOTIZIE.....	20
9.	DEFINIZIONI .....	20
10.	DISCLAIMER .....	24
11.	ALLEGATI .....	25





## 2. RIASSUNTO E DATI GENERALI

### Procedura n° 90/2024

Esecutato: [REDACTED]

Procedente: ORTLES 21 s.r.l. (Avv.to Celestina Tinelli)

Intervenuti: --

- Data conferimento incarico a mezzo PEC: 12/09/2024
- Giuramento c/o Cancelleria Esecuzioni tramite PCT: 17/09/2024
- Richiesta proroga termine consegna relazione: --
- Consegna della relazione tramite PCT: 18/02/2025
- Udienza: 19/03/2025

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP.	SI		18/06/2024 – 13484/9963				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	-		VIANO (RE) – Via N. Sforacchi/Via Fagiano				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	QUALITA'
			Viano	24	77	--	Seminativo
				24	78	--	Area fabbricato demolito
				24	79	--	Area rurale
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		IN MAPPA RISULTA ANCORA IL FABBRICATO MAPP. 78 CHE INVECE È DEMOLITO; OCCORRE PERTANTO AGGIORNAMENTO CATASTALE DELLA MAPPA.				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		REALIZZAZIONE DI MURO DI SOSTEGNO SENZA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI; OCCORRERANNO OPPORTUNE VERIFICHE.				
CONFORMITÀ IMPIANTI	-		NON PERTINENTE				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	-		NON PERTINENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	SI		IMMOBILE LIBERO				
STATO DI ARREDAMENTO	-		NON PERTINENTE				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		VISIVAMENTE NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		VISIVAMENTE NON PRESENTI				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		€ -- (art. 63 Disp. Attuazione C.C.) – <b>NON PERTINENTE</b>				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 118.000,00 - EURO CENTODICITOTTOMILA /00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 88.500,00 - EURO OTTANTOTTOMILACINQUECENTO/00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	19/03/2025						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA - Via Battaglione Toscano n° 1/a - Reggio Emilia						





### 3. COMUNICAZIONI E OPERAZIONI PERITALI

L'esperto ha provveduto ad informare i legali delle parti interessate della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali a mezzo PEC. All'esecutato è stata inviata comunicazione a mezzo posta prioritaria. Successivamente, si è provveduto ad effettuare l'accesso all'immobile in data 13/11/2024.

### 4. DATI CATASTALI

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

CATASTO: terreni

INTESTATI: [REDACTED] proprietà per 1/1

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali								Reddito	
			Fg	Mappale	Subalterno	Qualità	Classe	Superficie			Dominicale	Agrario
1	Terreno	Comune di Viano, Via N. Sforacchi/Via Fagiano	24	77	-	Seminativo	2	1080	mq	€	4,69	€ 6,41
2	Terreno	Comune di Viano, Via N. Sforacchi/Via Fagiano	24	78	-	Area fabbricato demolito	-	12	mq	€	-	€ -
3	Terreno	Comune di Viano, Via N. Sforacchi/Via Fagiano	24	79	-	Area rurale	-	11	mq	€	-	€ -
TOT. Mq									1103			

Tabella 2: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO: terreni

INTESTATI: [REDACTED] proprietà per 1/1

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali								Reddito	
			Fg	Mappale	Subalterno	Qualità	Classe	Superficie			Dominicale	Agrario
1	Terreno	Comune di Viano, Via N. Sforacchi/Via Fagiano	24	77	-	Seminativo	2	1080	mq	€	4,69	€ 6,41
2	Terreno	Comune di Viano, Via N. Sforacchi/Via Fagiano	24	78	-	Area fabbricato demolito	-	12	mq	€	-	€ -
3	Terreno	Comune di Viano, Via N. Sforacchi/Via Fagiano	24	79	-	Area rurale	-	11	mq	€	-	€ -
TOT. Mq									1103			

#### 4.1 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nella tabella 1 sono quelli desunti dall'atto di pignoramento, mentre quelli della tabella 2 sono quelli della situazione catastale attuale. **Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni**



**pignorati e quelli accatastati.**

- Si segnala che in mappa risulta ancora il fabbricato di cui al mappale 78 che in realtà è demolito; occorrerà pertanto provvedere all'aggiornamento della mappa catastale.

**5. DESCRIZIONE DEI BENI**

In comune di **Viano (RE)**, tra via N. Sforacchi e Via Fagiano località Rondinara, **piena proprietà di terreno edificabile** identificato al Catasto Terreni al fg. 24 mappali 77-78-79 avente superficie catastale complessiva di 1.103 mq con giacitura in forte pendenza e forma pressoché regolare, situato a circa 4,5 km da Viano e a circa 7 km da Scandiano. Il notevole dislivello tra il terreno e la Via Sforacchi a nord del lotto, nonché la presenza di un muro di contenimento in cemento armato, ne precludono un agevole accesso il quale ad oggi può avvenire esclusivamente dall'adiacente mappale 664 sul lato ovest di proprietà della medesima ditta ma non oggetto di pignoramento e avente accesso diretto dalla Via Fagiano; sui lati est e sud, infatti, il terreno è racchiuso da altre proprietà dalle quali non vi è accesso, risultando così un lotto intercluso. Infatti, anche nell'atto di provenienza si legge che *“la parte venditrice dichiara che per l'accesso alla e dalla pubblica via ha richiesto al Comune di Viano di acquistare il terreno attualmente identificato dalle p.lle 427 e 396 e che il predetto Comune con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 dell'8 aprile 2009 ha autorizzato la vendita per il prezzo complessivo di Euro 44.160”*. Successivamente, infatti, detta area oggi identificata con i mappali 662 e 664 è stata effettivamente venduta nel 2014 dal Comune di Viano alla ditta Edil Cordua s.n.c.

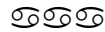
Pertanto, tenuto conto che i terreni oggetto della presente procedura e il mappale 664 a ovest, dal quale ad oggi avviene l'accesso, sono posseduti dalla stessa proprietà ( [REDACTED] ), è parere dello scrivente che, ove ne ricorreranno i presupposti, potrà trovare applicazione l'art. 1062 del Codice Civile.

Trattandosi di terreni, gli immobili in oggetto sono esclusi dalla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica e dalla predisposizione delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.



Confini dell'intero compendio:

a Nord altre ragioni mapp. 53 e 483, a Est altre ragioni mapp. 53, 550, 497 e 86, a Sud altre ragioni mapp. 85, a Ovest altre ragioni mapp. 85 e 664.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO DEI TERRENI**

I terreni oggetto della presente stima sono classificati nel vigente **PSC** in **“Ambiti urbani consolidati - AC”** di cui all’art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione e nel vigente **RUE** in **“Ambiti urbani consolidati del Capoluogo e di Faggiano – AC.a”** di cui all’art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione nei quali sono ammessi interventi diretti di Nuova Costruzione nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,45 mq/mq
- IP min = 30% della Superficie Fondiaria (SF) o IP preesistente se inferiore
- H max = 9,50 mt

Inoltre, l’area ricade all’interno della fascia di rispetto dei corsi d’acqua sottoposti a disposizione del D.Lgs. 42/2004 di cui all’art. 15 delle norme del PSC (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica all’allegato 5).

**6. LOTTI DI VENDITA**

Data la conformazione dei terreni oggetto di pignoramento, si effettua la vendita in unico lotto.





### 6.1 LOTTO UNICO – DATI CATASTALI

CATASTO: terreni

INTESTATI: [REDACTED] proprietà per 1/1

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali							
			Fg	Mappale	Subalterno	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
									Dominicale	Agrario
1	Terreno	Comune di Viano, Via N. Sforacchi/Via Fagiano	24	77	–	Seminativo	2	1080 mq	€ 4,69	€ 6,41
2	Terreno	Comune di Viano, Via N. Sforacchi/Via Fagiano	24	78	–	Area fabbricato demolito	–	12 mq	€ -	€ -
3	Terreno	Comune di Viano, Via N. Sforacchi/Via Fagiano	24	79	–	Area rurale	–	11 mq	€ -	€ -
			TOT. Mq 1103							

#### Confini dell'intero compendio:

a Nord altre ragioni mapp. 53 e 483, a Est altre ragioni mapp. 53, 550, 497 e 86, a Sud altre ragioni mapp. 85, a Ovest altre ragioni mapp. 85 e 664.

### 6.2 LOTTO UNICO – DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di **Viano**, tra via N. Sforacchi e Via Fagiano località Rondinara, **piena proprietà di terreno edificabile** della superficie catastale complessiva di 1.103 mq, con giacitura in forte pendenza e forma pressoché regolare. Il notevole dislivello tra il terreno e la Via Sforacchi a nord del lotto, nonché la presenza di un muro di contenimento in cemento armato, ne precludono un agevole accesso il quale ad oggi può avvenire esclusivamente dall'adiacente mappale 664 sul lato ovest di proprietà della medesima ditta ma non oggetto di pignoramento e avente accesso diretto dalla Via Fagiano; pertanto è parere dello scrivente che, ove ne ricorreranno i presupposti, potrà trovare applicazione l'art. 1062 del Codice Civile. L'indice di edificabilità UF è pari a 0,45 mq/mq per una SC pari a circa 496 mq.

### 6.3 LOTTO UNICO – REGOLARITÀ EDILIZIA<sup>1</sup>

I terreni in oggetto sono liberi da immobili, tuttavia sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

<sup>1</sup> Vedi allegato 4.



- Richiesta di Permesso di Costruire n° 25/09 prot. n° 5395 del 31/07/2009 poi archiviata su richiesta della parte richiedente (pertanto il PDC non è stato rilasciato)
- Permesso di Costruire n° 32/11 prot. n° 7404 del 23/01/2015 per “Costruzione di nuovo edificio residenziale plurifamigliare per n° 7 u.i.”

In merito al suddetto titolo, si segnala che non è stata inviata la comunicazione di inizio lavori, tuttavia è stato realizzato un muro di sostegno in cemento armato su Via Sforacchi a contenimento del marciapiede e dei parcheggi pubblici come previsto negli elaborati grafici del PDC. Ad oggi il titolo abilitativo risulta scaduto.

Sarà quindi necessario ripresentare una nuova richiesta di Permesso di Costruire anche a seguito dell'avvenuta approvazione nel 2021 della Variante al RUE previgente che ha modificato i parametri urbanistico-edilizi; per quanto riguarda il muro di sostegno realizzato, occorreranno opportune indagini ai fini delle verifiche di rispondenza alla normativa sismica vigente.

In ultimo, ai fini del rilascio del PDC n° 32/11, era stata richiesta la realizzazione di un percorso pedonale a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione; si precisa che detto collegamento è stato effettivamente realizzato e collaudato.

#### **6.4 LOTTO UNICO – COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E/O RIPRISTINO**

I costi di regolarizzazione catastale per aggiornamento della mappa ammontano a circa 700 €. Per quanto riguarda le indagini in merito al muro di sostegno se ne tiene conto nel valore unitario del terreno.

#### **6.5 LOTTO UNICO – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Immobile libero.





## 6.6 LOTTO UNICO – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Risulta trascritta in data 14/09/2011 ai nn. 19103/12381 la servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico del mappale 77 e a favore del mapp. 86 sub. 17 graffato al mapp. 497 sub. 10 e a favore dei subb. 4-7-8-9 del mapp. 497<sup>2</sup>
- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risulta provvedimento di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura; per dettagli **si veda la relazione notarile e la documentazione ipotecaria all'allegato 3**:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 05/08/2011 al n. 3440 R.P. e al n. 17342 R.G. a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a.
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 22/05/2023 al n. 8323 R.P. e al n. 11349 R.G. a favore di Ortles 21 s.r.l.
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 18/06/2024 al n. 9963 R.P. e al n. 13484 R.G. a favore di Ortles 21 s.r.l.

Si segnala che nella Relazione Notarile datata 07/08/2024, con verifiche effettuate fino al 25/06/2024, è stata correttamente indicata anche la seguente iscrizione:

- Ipoteca Giudiziale iscritta in data 15/02/2023 al n. 435 R.P. e al n. 3195 R.G. a favore di Eternedile s.p.a.

Tuttavia **detta ipoteca giudiziale** risulta **cancellata totalmente** con annotazione presentata in data **22/07/2024** al n. 1617 R.P. e al n. 16486 R.G.

---

<sup>2</sup> Vedi allegato 3.





### 6.7 LOTTO UNICO – DIRITTO DI PRELAZIONE

Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

### 6.8 LOTTO UNICO – ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI<sup>3</sup>

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

- i beni sono pervenuti alla società [REDACTED] per atto di mutamento di denominazione d'impresa da [REDACTED] a ministero del notaio dott.ssa Elisa Stagnotto del 07/12/2016, repertorio 2224, registrato in data 14/12/2016 al n. 10051 e NON trascritto c/o l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia.
- i beni sono pervenuti alla società [REDACTED] per atto di compravendita a ministero del notaio dott.ssa Giulia D'Avolio del 25/07/2011, repertorio 32107/8911, registrato a Reggio Emilia in data 01/08/2011 al n. 12263 serie 1T e trascritto a Reggio Emilia in data 05/08/2011 al n. 11084 R.P. e al n. 17341 R.G. (compravendita) e in data 14/09/2011 al n. 12381 R.P. e al n. 19103 R.G. (servitù) per acquisto fattone dalla Sig.ra [REDACTED]
- i beni sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] per atto di divisione a ministero del notaio dott. Giuseppe Beccari del 28/02/1998, repertorio 166414, registrato a Reggio Emilia in data 20/03/1998 al n. 1615 e trascritto a Reggio Emilia in data 27/03/1998 al n. 3514 R.P. e al n. 4742 R.G.

---

<sup>3</sup> Vedi allegato 6.



## 6.9 LOTTO UNICO – FOTOGRAFIE E PIANTE

## FOTOGRAFIE

**Figura 1: vista aerea della zona.**

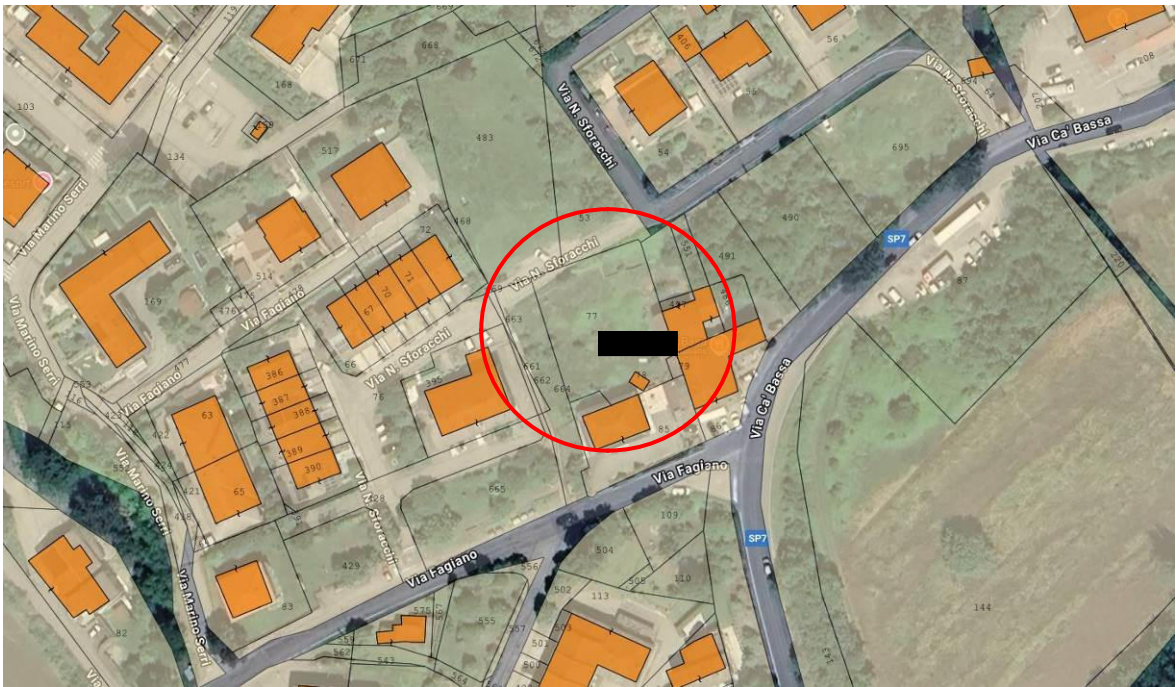




Figura 2: viste del terreno dall'alto effettuate con drone.

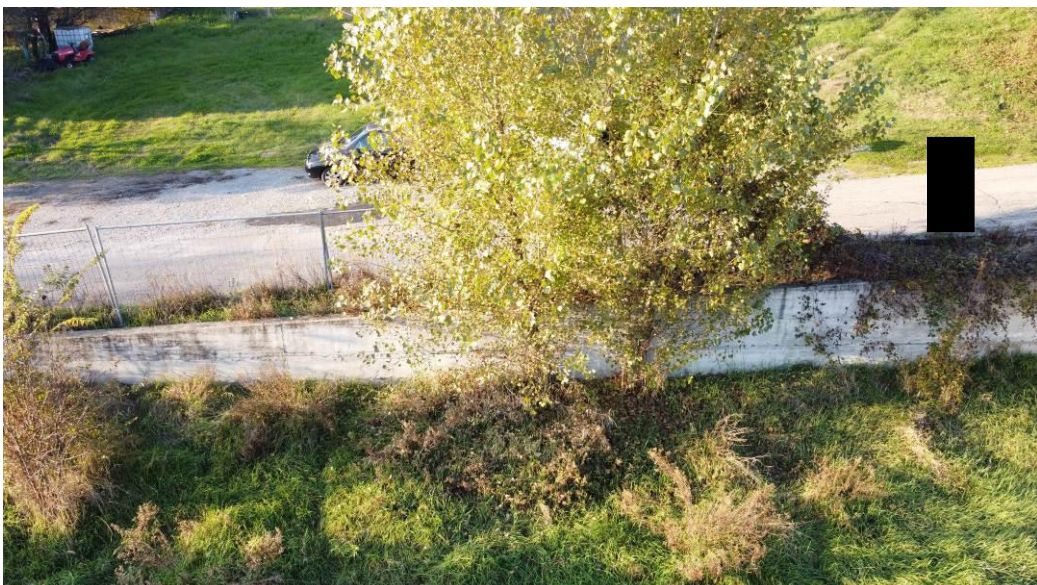












Figura 3: viste del terreno da Via Sforacchi (lato Nord).









**Figura 4: viste del terreno da Via Fagiano (lato Sud).**



**Figura 5: viste dell'accesso da Via Fagiano – mapp. 664 (lato Sud).**



#### PIANTE<sup>4</sup>

Figura 6: mappa dei terreni oggetto di pignoramento.

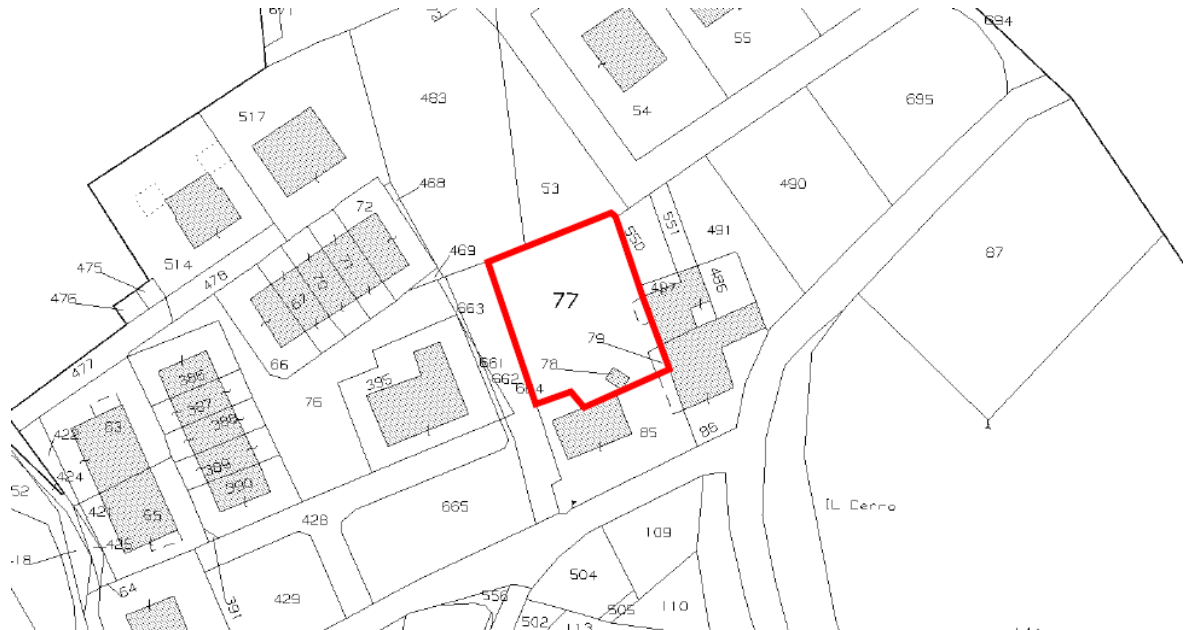
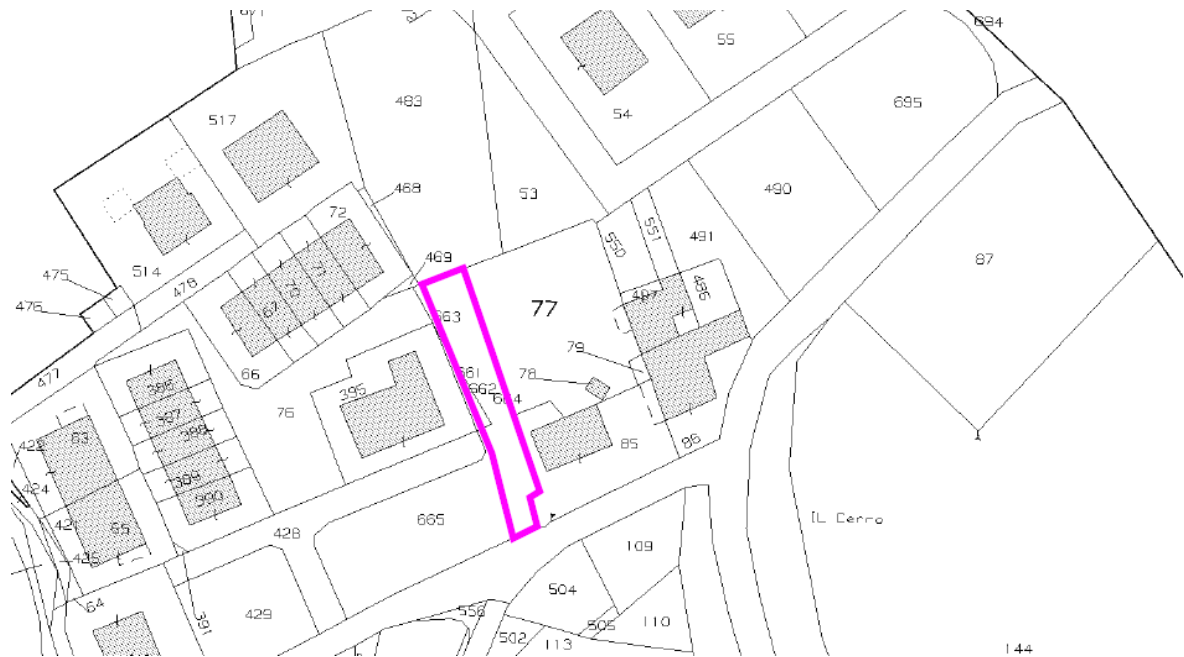


Figura 7: terreni di proprietà della stessa ditta da cui avviene l'accesso da Via Fagiano.



### 6.10 LOTTO UNICO – CONDOMINIO

Omissis.

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



## 6.11 LOTTO UNICO – VALORE DEL BENE

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

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

Per tali motivi il più probabile valore di mercato ottenuto con procedimento comparativo con beni simili che tenga conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come descritte nel precedente capitolo 5, viene percentualmente abbattuto per tenere conto che la vendita (all'asta) non viene eseguita secondo le regole del valore di mercato come sopra riportato ma nell'ambito di una vendita forzata e quindi, ad esempio, priva di garanzie sui vizi dell'opera.

Il procedimento eseguito fa riferimento alla stima monoparametrica per valori tipici ovvero quel procedimento di stima del prezzo di mercato che si basa, come termine di paragone, sull'impiego di un parametro di confronto tecnico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro prescelto. Nello specifico il valore cui ci si riferisce è quello della Superficie Fondiaria<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Nel caso in oggetto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie catastale dei terreni così come desumibili dalle visure agli atti.





I beni in oggetto possono essere messi a confronto con altri beni recentemente compravenduti o attualmente in vendita in zona o in zone limitrofe reperendone gli atti di compravendita; le indagini sono state poi integrate con informazioni acquistate presso operatori di settore.

In considerazione delle specifiche caratteristiche del bene oggetto di stima, della sua conformazione, del contesto in cui si trova e di ogni altra caratteristica influente sul valore, tenuto conto della particolare pendenza del lotto, della mancanza di accesso dalla Via Sforacchi e dall'accesso mediante ipotizzabile servitù su terreno di terzi dalla Via Fagiano, raffrontate tali caratteristiche con i comparabili reperiti e con le loro specifiche caratteristiche, tenuto altresì conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare dei terreni edificabili particolarmente stagnante, in risposta alla lettera g) del quesito si ritiene che il valore a mq possa essere indicato in circa 300 €/mq di Superficie Complessiva costruibile pari a circa 135 €/mq di Superficie Fondiaria.

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

### VALORE LOTTO UNICO

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

*Tabella 1: calcolo della superficie fondiaria.*

Descrizione	Superficie fondiaria (SF) in mq	Coefficiente di ragguglio	Superficie fondiaria (SF) in mq
Terreno mp. 77	1080,00	1,00	1080,00
Terreno mp. 78	12,00	1,00	12,00
Terreno mp. 79	11,00	1,00	11,00
<b>TOT. PARZIALE</b>			<b>1103,00</b>







Tabella 2: determinazione del valore del bene.

Descrizione	Superficie fondiaria in mq	Valore unitario	Valore totale
Terreno edificabile	1103,00	€ 135,00	€ 148.905,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 148.905,00</b>
Abbattimento forfettario 20%			-€ 29.781,00
Detrazione spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale			-€ 700,00
Detrazione spese condominiali insolute			€ -
<b>TOTALE</b>			<b>€ 118.424,00</b>
<b>TOTALE BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>			<b>€ 118.000,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA PARI AL 75%</b>			<b>€ 88.500,00</b>

In conclusione si indicano i seguenti valori:

- **valore finale base d'asta del lotto = 118.000 € (centodiciottomila/00)**
- **offerta minima pari al 75% = 88.500 € (ottantottomilacinquecento/00)**

## 7. STATO CIVILE DEL DEBITORE

Omissis.

## 8. ALTRE NOTIZIE

--

## 9. DEFINIZIONI

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

**Valore di mercato della piena proprietà:** il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere



compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 236 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, punto 1.

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

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

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

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

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



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

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

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

La SC si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare che per definizione non costituiscono superficie utile né superficie accessoria, secondo quanto specificato al punto 20 della delibera.

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

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

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

- ☐ spazi aperti (coperti o scoperti) quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze
- ☐ le tettoie con profondità superiore a 1,50 mt
- ☐ le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a 2,70 mt
- ☐ i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998



- ☐ i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a 1,80 mt
- ☐ le autorimesse e i posti auto coperti
- ☐ i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta
- ☐ le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

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

**Superficie esterna lorda (SEL):** la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi ed è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- ☐ La superficie principale (S<sub>1</sub>) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- ☐ Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- ☐ Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nella presente perizia è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

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

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:





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

Nella determinazione della superficie principale (S<sub>1</sub>) non si include:

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

## 10. DISCLAIMER

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto estimatore.
- Il presente documento è stato redatto esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura e l'attenzione possibili.
- Le stime, i costi, le raccomandazioni e le opinioni presentate in questa relazione sono fornite sulla base dell'esperienza e di un giudizio professionale e non costituiscono garanzie e/o certificazioni.
- L'attività valutativa è stata condotta, sia dal punto di vista dei criteri estimativi, sia che delle metodologie operative, nel rispetto delle indicazioni normative vigenti e secondo le migliori prassi peritali.
- L'esperto estimatore non ha alcun interesse verso i beni oggetto del presente documento.
- L'esperto estimatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'esperto estimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto del presente documento.
- Le valutazioni si intendono alla data del 18/02/2025.
- I valori espressi nel presente documento sono sempre al netto delle imposte/tasse.
- Nonostante le metodologie di calcolo, il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.
- La verifica della regolarità edilizia e urbanistica contenuta nel presente documento è stata effettuata sulla base della documentazione fornita e resa visionabile dal Comune di Viano; si declina ogni responsabilità in merito ad eventuali incongruenze e/o omissioni tra gli atti utilizzati per la redazione del presente documento e quelli effettivamente presenti negli archivi comunali, qualora la documentazione resa consultabile al tecnico incaricato dovesse risultare parziale e/o incompleta.
- In merito alle tolleranze eventualmente descritte nel presente documento, si è fatto espresso ed integrale riferimento ai contenuti e alle modalità interpretative fornite dalla Regione Emilia Romagna nella Circolare PG.2018.0410371 del 05/06/2018 avente ad oggetto "Indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive..."



- In merito alle tolleranze descritte nel presente documento, si precisa che l'accertamento in via definitiva delle stesse e la valutazione del pieno rispetto dei requisiti di cui all'art. 19 bis L.R. 23/2004 e all'art. 34 bis D.P.R. 380/2001, rimane in capo all'Amministrazione Comunale competente; si declina ogni responsabilità in merito ad eventuali e diverse interpretazioni normative nonché alla Circolare PG.2018.0410371 del 05/06/2018.
- Ai fini della conformità catastale, le valutazioni e le analisi contenute nel presente documento sono state effettuate sulla base della documentazione reperita in modalità telematica presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Territorio e di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo, con espresso ed integrale riferimento ai contenuti e alle modalità interpretative di cui alla Circolare n° 2/2010 del 09/07/2010 prot. 36607 dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.
- Eventuali quantificazioni relative a spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale sono da ritenersi meramente indicative e stimate sulla scorta delle indicazioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte, salvo diversa indicazione, al netto delle passività ambientali eventualmente presenti che non sono state oggetto di specifica verifica.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte, salvo diversa indicazione, sulla base della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile e del complesso nel quale si trovano i beni in oggetto, nonché senza considerare la presenza dei gravami ipotecari eventualmente presenti da cancellarsi a cura e spese della procedura.
- Gli ALLEGATI al presente documento sono parte integrante dello stesso e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- E' tassativamente vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

## 11. ALLEGATI

1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
2. VISURE CATASTALI STORICHE
3. RELAZIONE NOTARILE E VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
4. ELABORATI E DOCUMENTAZIONE REGOLARITÀ EDILIZIA
5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, ESTRATTO NORMATIVA PSC-RUE
6. ATTO DI PROVENIENZA

Reggio Emilia, 20/06/2025

L'esperto designato  
**Geom. Luca Gasparini**

