

Arch. ELISA DI GREGORIO
Via L. Manara, n.12 - 42122 Reggio Emilia
FAX 0522.1714950
cell. 338.9982631 mail:
elisa.digregorio@fastwebnet.it

Udienza: 26/02/2025 (trattazione scritta)

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. R.G. **44/'24**

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

promossa da **

contro **

Rapporto di valutazione immobiliare

BORETTO (RE)

Porzione abitativa al piano 2° e sottotetto



LOTTO 1

**RISULTANO ABUSI NON SANABILI E DI INCERTA
REGOLARIZZAZIONE**

SOMMARIO

1. RIASSUNTO - DATI GENERALI -	2
2. OPERAZIONI PRELIMINARI	3
2.1-COMUNICAZIONI	3
2.2-ACCESSO	3
2.3-VERIFICA DOCUMENTAZIONE	3
3. DATI CATASTALI	4
3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	4
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	5
4. DESCRIZIONE DEI BENI	6
5. LOTTI DI VENDITA	6
5.1-LOTTO 1	7
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI	7
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	8
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA- CATASTALE	8
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI RIPRISTINI- BONIFICHE	13
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	13
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	13
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	15
5.1.9 -LOTTO 1: VALORE DEL BENE-DESCRIZIONE ANALITICA	15
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	21
5.1.11-LOTTO 1: ALTRE INFORMAZIONI	21
5.1.12-LOTTO 1: PLANIMETRIE-FOTO	22
6. STATO CIVILE	27
7. ALTRE NOTIZIE	27

Deposito telematico 14/01/2024

Elaborato peritale

Allegati

- 01. Comunicazione operazioni peritali
- 02. CATASTO (mappa)
- 03. CATASTO (schede planimetriche)
- 04. CATASTO (visure)
- 05.1 Pratiche edilizie
- 05.2 Verifiche di conformità
- 06. Ispezione catasto energetico regionale
- 07. Certificazioni anagrafiche
- 08. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- 09. Atti di provenienza
- 10. Verifica stato locativo
- 11. Indagini di mercato

1. RIASSUNTO - DATI GENERALI -

PROCEDURA N.	44/2024										
Atto pignoramento		trascrizione 22/03/2024 - R.P. 4705 - R.G. 6317									
Contributo unificato	SI										
Esecutati	***										
Comproprietari	-										
Creditore Procedente	***. (avv. Celestina Tinelli)										
Intervenuti	-										
Custode Giudiziario	IVG Istituto Vendite Giudiziarie RE (referente dott. Davide Fornaciari)										
Istituto di Credito designato	Credito Emiliano, Ag. 9, Via R. Livatino, n. 5/7										
Conferimento incarico Stima	05/09/2024 provvedimento notificato via PEC 06/09/2024										
Giuramento esperto stimatore	nei termini -PCT										
Richiesta/Concessione proroga	-										
Consegna elaborato	Termine 27/01/2025 – Deposito al PCT:										
Udienza ex art. 569 c.p.c.:	26/02/2025 (modalità scritta ex art 127 ter c.p.c)										
LOTTO 1	Appartamento										
Indirizzo	Boretto (RE) – via Pietro Saccani n. 34										
Descrizione	In centro storico porzioni di vecchio fabbricato civile: porzione abitativa formata al piano secondo da disimpegno, tre camere da letto, vano cottura, bagno e balcone con annesso sovrastante sottotetto solo ispezionabile. Accesso con servitù attiva di passaggio attraverso ingresso e vano scala di altra unità abitativa ai piani terra e primo. RISULTANO ABUSI NON SANABILI E DI INCERTA REGOLARIZZAZIONE										
	a Nord, a salto, via Pietro Saccani; ad Est fabbricato p.lla 179; a Sud prospetto esterno a salto su area cortiliva p.lla 177 altra proprietà; ad Ovest fabbricato p.lla 174;										
Diritto pignorato/quota	PIENA PROPRIETA' – quota 1/1										
Superficie commerciale	Abitazione e accessori : 74,20 mq										
Identificativi catastali	Comune	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.		
	BORETTO (RE)	Fabbricati	8	177	6	A/3	2	4,5 vani	Euro 278,89		
Conformità			Oneri					note			
Conformità edilizia/urbanistica		§ 5.1.3.3	Costi di regolarizzazione edilizia				§ 5.1.5.1	a carico dell'acquirente			
Conformità catastale		§ 5.1.3.6	Costi di regolarizzazione catastale				§ 5.1.5.2	a carico dell'acquirente			
Conformità impianti		§ 5.1.3.4	Ripristini/bonifica				§ 5.1.4	-			
(APE) Prestazione Energetica		§ 5.1.3.5	Insoluti condominiali				§ 5.1.11	-			
Stato di occupazione		§ 5.1.6	Occupato dalla famiglia del debitore esecutato- presenza di minori (risulta contratto di locazione transitorio a favore di soggetto irreperibile)								
Stato di arredamento	x	§ 5.1.11	Arredo essenziale di valore nullo.								
Valore base d'asta proposto								23.000,00 €			
Offerta minima								17.250,00 €			
Grado di commerciabilità:								scarso			
Vincoli Giuridici da cancellarsi a carico della procedura	Ipoteca volontaria iscritta in data 30/08/2007 ai numeri 26922/7143;										
	Verbale di pignoramento trascritto in data 23/07/2018 ai numeri 17028/11645										
	Verbale di pignoramento trascritto in data 26/03/2024 ai numeri 6510/4857										

2. OPERAZIONI PRELIMINARI

2.1-COMUNICAZIONI¹

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o PEC/mail della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali con fissazione della data di **accesso sui luoghi di causa**, in particolare sono stati avvertiti:

Il debitore, tramite raccomandata a.r. n. 619581043606 del 09/09/2024 e posta semplice presso l'indirizzo di residenza;

Il procuratore del creditore procedente, tramite Pec 09/09/2024;

Il custode IVG per conoscenza via posta elettronica in data 09/09/2024.

ESITO AVVISI: Regolare- la raccomandata è stata regolarmente ricevuta il 16/09/2024

Nei termini è trasmessa copia della presente relazione in forma semplice a ½ posta ordinaria o via pec- e-mail al debitore esecutato ed ai procuratori del procedente e degli intervenuti. Copia cartacea e digitale della perizia integrale viene depositata negli uffici dell'Associazione Notarile e dell'IVG.

2.2-ACCESSO

Fissato al **25/09/2024 ore 11,00**. In tale occasione si rinveniva sul posto la presenza collaborativa di persona identificata **** - qualificatasi coniuge del debitore assente per lavoro, quindi, si otteneva regolare accesso all'abitazione, eseguendo le misurazioni, le verifiche ed i rilievi fotografici alla presenza continuativa della coniuge del debitore. L'abitazione risultava abitata e nella disponibilità della famiglia del debitore come la stessa Sig.ra *** dichiarava. **In seguito**, perveniva esito ricerca sussistenza contratti locativi dall'Agenzia delle Entrate, con evidenza di contratto uso transitorio registrato in modalità telematica **al n. 2217/3T/2024 del 21/02/2024 con scadenza 21/08/2025- contratto non disponibile alla consultazione-**. Il debitore, contattato nel merito, riferiva di non avere disponibilità del contratto e che lo stesso non era più operativo per assenza dell'inquilino trasferitosi definitivamente all'estero, aggiungendo che a breve l'avrebbe estinto. In seguito, il Custode Giudiziario dr. Davide Fornaciari con l'assistenza telefonica dello stimatore, otteneva dichiarazione dal debitore che l'immobile pignorato era effettivamente occupato dalla moglie e dai quattro figli, lo stesso debitore specificava poi di abitare in altro luogo, infine esibiva bollette ancora intestate all'inquilino, il contratto è rimasto indisponibile.

2.3-VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Dall'esame dell'intera documentazione prodotta in atti dal Creditore procedente -in particolare: vista la Certificazione Notarile dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Palermo e Termini Imerese, aggiornata al 26/03/2024-, verbale di pignoramento con duplo nota di trascrizione;

all'esito dei controlli condotti presso l'Agenzia del Territorio,

risulta:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

Attività

L'esperto ha svolto regolarmente le attività previste nel decreto di conferimento incarico 05/09/2024. All'esito è predisposta la presente relazione di stima in conformità alle disposizioni operative dell'esperto estimatore del Tribunale di Reggio Emilia.

¹ Allegato 1.

3. DATI CATASTALI

3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

I.a – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di **BORETTO (RE)**

Dalla nota di trascrizione - Verbale di Pignoramento Immobili

INTESTATI		DIRITTO REALE
1	**	PROPRIETA' quota 1/1

Ubicazione	Dati identificativi			Dati classamento					
	Fg.	P.IIa	sub	Z.C.	Categoria	classe	Consistenza	Superficie cata-stale	Rendita (€)
1 Via P. Saccani n./; Piano /	8	177	6	-	A/3	-	4,5 vani	-	-

3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA³

II.a – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI **BORETTO (RE)**

Dalla visura aggiornata

DITTA INTESTATA		DIRITTO REALE
1	***	PROPRIETA' quota 1/1

Ubicazione	Dati identificativi			Dati classamento					
	Fg.	P.IIa	sub	Z.C	Categoria ⁴	classe	Consistenza	Superficie cata-stale ⁵ (mq)	Rendita (€)
1 Via P. Saccani n.34; Piano 2-3	8	177	6	-	A/3	2	4,5 vani	72 (71)	278,89

ANNOTAZIONI

classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

² Documentazione prodotta in atti dal precedente

³ Allegato 3 – visure aggiornate

⁴ Definizioni categorie catastali: **A/3: Abitazione di tipo economico;**

⁵ Superficie catastale calcolata sulla base di quanto stabilito dal Dpr 138/1998, il "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96". Tra parentesi è indicata la superficie al netto delle superfici accessorie e pertinenze scoperte (cfr. Provvedimento del Direttore Generale delle Entrate 29/03/2013)

Causali di aggiornamento

Immobile attuale

Fg 8, p.lla 177, sub 6 – A/3 di 4,5 vani

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/06/2008 Pratica n. RE0106260 in atti dal 07/06/2008 (n. 5578.1/2008)
- Costituito con:
 - o VARIAZIONE del 07/06/2007 Pratica n. RE0139300 in atti dal 07/06/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4601.1/2007)

La dichiarazione di Variazione ha:

- costituito i seguenti immobili:

Foglio 8 Particella 177 Subalterno 6

Foglio 8 Particella 177 Subalterno 5

Foglio 8 Particella 177 Subalterno 4

- soppresso i seguenti immobili:

Foglio 8 Particella 177 Subalterno 3

La variazione n. RE0139300 in atti dal 07/06/2007 ha comportato- sotto il profilo fiscale - una suddivisione dell'originaria unità abitativa non autorizzata nei titoli edilizi e non ammessa dal PRG.

Immobile predecessore

Fg 8, p.lla 177, sub 3 – A/4 di 10,5 vani

- Costituito con:
 - o VARIAZIONE del 26/05/2004 Pratica n. RE0091560 in atti dal 26/05/2004 DIVISIONE-FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 18417.1/2004)

La dichiarazione di Variazione ha:

- costituito o variato i seguenti immobili:

Foglio 8 Particella 202

Foglio 8 Particella 177 Subalterno 3

Foglio 8 Particella 178 Subalterno 1

Foglio 8 Particella 202

- soppresso i seguenti immobili:

Foglio 8 Particella 177/178 Subalterno 2

Immobile predecessore

Fg 8, p.lla 177 gr 178, sub 2 – A/5 di 13,5 vani

- Risultante all'impianto meccanografico del 30/06/1987

BENI COMUNI NON CENSIBILI l'Elaborato planimetrico prot. RE0139300 07/06/2007 non identifica BCNC.

3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

3.3.1 Corrispondenza dati immobili segnati nella nota di trascrizione Verbale di pignoramento e dati catastali.

I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dalla documentazione prodotta in atti, mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale aggiornata al 08/11/2024. Vi è corrispondenza tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli desumibili dalla visura aggiornata, in ditta correttamente intestata.

3.3.2 Coerenza tra planimetria in atti catastali⁶, stato di fatto⁷e stato legittimato⁸.

Le planimetrie catastali sono riferibili al compendio immobiliare pignorato, per la scheda planimetrica attuale, presentazione prot. RE0139300 del 07/06/2007, non risultano rilevanti variazioni geometriche, tuttavia, nella descrizione d'uso riportata per ciascun vano nella scheda planimetrica, il locale identificato "guardaroba" risulta adibito a "cucinino" coerentemente all'ultimo stato legittimato dove il vano è destinato a "cottura", **la difformità incide sui parametri catastali⁹**.

Si specifica che: L'unità immobiliare pignorata (sub 6) è accessibile, esclusivamente, mediante scala e disimpegni di proprietà del sub 5 ai piani terra e primo, con servitù attiva di passaggio costituita a favore del sub 6.

Nel titolo abilitativo l'intero organismo edilizio figura come unica unità abitativa senza soluzione di continuità, nella descrizione delle opere autorizzate non vi è riferimento espresso ad una ipotesi di frazionamento. Il sub 6 identifica solo una porzione dell'abitazione unifamiliare assentita nel titolo edilizio.

4. -DESCRIZIONE DEI BENI

Il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà di un appartamento con sovrastante soffitta ispezionabile, posto al piano secondo del fabbricato posto in via Pietro Sacconi n. 34 di Boretto.

Descrizione sintetica del compendio immobiliare pignorato

In territorio urbanizzato, zona centro storico del capoluogo, settore N/E, **porzione abitativa** di un fabbricato civile della prima metà del '900 riconosciuto dallo strumento urbanistico di interesse culturale/testimoniale e identificato nel suo insieme alla corrispondente scheda di catalogazione come unità edilizia soggetta a RRC, e precisamente: Appartamento al piano secondo, comprendente: disimpegno con scala interna di collegamento al piano primo, tre camere da letto, vano cottura, bagno e balcone, è annessa soffitta ispezionabile al piano sovrastante. L'accesso avviene mediante rampa scale dal piano terra al primo con smonto su pianerottolo ricadenti in altra proprietà gravata da servitù di passaggio attiva a favore della porzione immobiliare pignorata. RISULTANO ABUSI NON SANABILI E DI INCERTA REGOLARIZZAZIONE

5. - LOTTI DI VENDITA

Il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà di un modesto alloggio abitativo con accessori da porsi convenientemente in vendita in **UNICO LOTTO**.

⁶ Allegato 3

⁷ Allegato 5.2

⁸ Allegato 5.1

⁹ Circolare Agenzia delle Entrate- Territorio n. 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010

5.1-LOTTO 1

Descrizione giuridica

Indirizzo: **BORETTO (RE)- Via Pietro Saccani n. 34**

Diritto pignorato: **Proprietà**

Quota: **1/1**

Tipologia: **Abitazione**

Descrizione: in zona centro storico, porzioni di fabbricato civile edificato sull'area del mappale 177 del foglio 8 del Catasto Terreni, e precisamente: appartamento al piano secondo composto di tre camere da letto, vano cottura (segnato in catasto come "guardaroba"), bagno ed un balcone; con annessa sovrastante soffitta al piano sottotetto ispezionabile da botola. Risultano irregolarità edilizie/urbanistiche/catastali **CON DIFFORMITA' NON SANABILI E DI INCERTA REGOLARIZZAZIONE.**

Superficie commerciale

Abitazione con accessori e pertinenze 74,20 mq;

Pertinenze

Soffitta ispezionabile

Millesimi di proprietà

Fabbricato con due abitazioni – ricavate abusivamente dalla maggior consistenza dell'originaria abitazione unifamiliare- ed un negozio, privo di impianto millesimale, non nominato amministratore.

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI di **BORETTO (RE):**

indirizzo: **via Pietro Saccani n. 34 - Piano 2-3;**

Fg **8** part. **177** sub **6**; ctg **A/3** classe 2; vani 4,5 ; Sup. Catastale: 72 mq (71 mq escluse aree scoperte) – rendita 278,89 €

(In ditta correttamente intestata)

CONFINI CATASTALI:

Abitazione al piano secondo con sovrastante soffitta:

a **Nord**, a salto, via Pietro Saccani; ad **Est** fabbricato p.lla 179; a **Sud** prospetto esterno a salto su area cortiliva p.lla 177 sub 4; ad **Ovest** fabbricato p.lla 174;

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

ALLEGATO B

Indirizzo: **Boretto (RE) –via Pietro Saccani n. 34**

Diritto pignorato: **Proprietà**

Quota: **1/1**

Tipologia: **Appartamento** (porzione di abitazione unifamiliare)

Nel centro storico, **porzione di fabbricato civile** di interesse culturale/testimoniale, **composta** di una parte staccata dalla maggior consistenza dell'originaria abitazione unifamiliare, oggi impropriamente censita in catasto come autonoma **abitazione di tipo economico** posta al piano secondo e formata da: disimpegno con scala interna di collegamento dal piano primo, tre camere da letto, vano cottura, bagno e balcone, oltre soffitta ispezionabile annessa al piano sovrastante. **Si precisa che il frazionamento dell'unità abitativa originaria non era e non è attualmente ammesso dallo strumento di pianificazione urbanistica e non appare sanabile. Per le irregolarità edilizie/urbanistiche non sanabili - di improbabile soluzione in vigenza dell'attuale pianificazione urbanistica -, l'ipotetico ripristino dello stato legittimo sotto il profilo edilizio/urbanistico presupporrebbe una articolata ricomposizione dell'assetto distributivo dell'originaria abitazione unifamiliare con implicazione di proprietà terze non colpite dal pignoramento.** Finiture di tipo economico degradate e impianti non a norma. L'accesso alla porzione immobiliare avviene mediante rampa di scale dal piano terra al primo e pianerottolo ricadenti in altra proprietà con servitù di passaggio attiva. Impianti non conformi, attestato di prestazione energetica decaduto. Immobile inteso OCCUPATO DAL DEBITORE. Superficie commerciale: 74,20 mq

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA- CATASTALE

5.1.3.0 – INQUADRAMENTO ¹⁰

Il fabbricato con la porzione immobiliare pignorata, secondo il **PRG vigente**, è ricompreso nel centro storico - **Zona Omogenea A-**, edificio individuato alla **scheda 1/89** del Patrimonio Edilizio "Comparto n.1" (porzione Mapp. 177)- Categorie di intervento ammesso **A2/B "RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO"**.¹¹

¹⁰ Allegato 5.1

¹¹ **Estratto PRG-** NTA (integrate e modificate con la 15 variante approvata con D.C.C. n. 24 del 26/04/2011) – **art. 5 Restauro e risanamento conservativo A2- tipo B:**

Il tipo di intervento **prevede:**

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni (su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati eventuali elementi di valore stilistico);
 - il restauro degli ambienti interni per le parti di documentata importanza; fatta salva la quota dei bancali delle finestre sui fronti esterni e dei solai con caratteri storico-architettonici, è consentita la modifica di quota di questi ultimi, per lo stretto necessario a raggiungere le altezze minime interne dei locali abitabili previste nel regolamento edilizio comunale;
- b) il consolidamento e il nuovo inserimento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio purché sia salvaguardata la lettura tipologica della struttura originaria;
- c) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari;
- d) **l'accorpamento o la diminuzione delle unità immobiliari nel rispetto dell'assetto tipologico**

Occorre precisare che l'intervento di Restauro e Risanamento conservativo A2- tipo B **non prevede l'aumento del numero delle unità immobiliari originarie** ma solo "l'accorpamento o la diminuzione delle unità immobiliari nel rispetto dell'assetto tipologico complessivo"

ALL'ESITO DEGLI ACCERTAMENTI URBANISTICI/EDILIZI CON I RISCONTRI D'UFFICIO SI SEGNALE CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE COLPITA DAL PIGNORAMENTO È IL PRODOTTO DI UN FRAZIONAMENTO CATASTALE DELL'ORIGINARIA ABITAZIONE UNIFAMILIARE IDENTIFICATA IN CATASTO COL SUB 3 SOPPRESSO. IL FRAZIONAMENTO IMMOBILIARE NON È AMMESSO DALLO STRUMENTO URBANISTICO E ALLO STATO NON APPARE SANABILE.

A puro titolo informativo, secondo il **PUG** Unione Bassa Reggiana- **assunto nel maggio 2024 e attualmente in fase di osservazione dalla pubblicazione avvenuta il 06/11/2024**- l'edificio è classificato **ES.3.1** " le unità edilizie di interesse culturale e testimoniale integre"¹², qui parrebbe ammissibile un eventuale incremento del numero delle unità immobiliari con le condizioni previste nella formulazione provvisoria dell'art. 5.9.

5.1.3.1 - TITOLI ABILITATIVI ¹³

Con regolare accesso atti edilizia **istanza prot. 9146 del 15/10/2024 concluso il 21/11/2024** si sono acquisiti i seguenti riscontri d'archivio edilizia con l'assistenza del referente UTC di Boretto geom. Carpi Dante.

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato comprendente le porzioni colpite dal pignoramento sono iniziati in data antecedente al 01/09/1967.

complessivo.

L'intervento di restauro (tipo a1 o tipo A2) andranno effettuati di norma su unità minime di intervento come individuate negli elaborati di P.R.G.; per la sola categoria di intervento A2, la concessione edilizia potrà essere rilasciata per singole unità immobiliari, qualora gli interventi previsti non comportino modificazioni all'impianto distributivo generale, tali da ingenerare problemi tecnico-costruttivi o di carattere igienico-sanitario all'interno dell'edificio. Per evidenziare la presenza di tale condizione dovrà essere presentato un rilievo dello stato di fatto esteso a tutta l'unità minima di intervento.

¹² estratto PUG (in fase di osservazione – previsione non operante) art. 5.9: **ES.3.1: le unità edilizie di interesse culturale e testimoniale integre**, ovvero che hanno completamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari.

Interventi ammessi: oltre alla MO e MS, **è ammesso l'intervento edilizio di RRC, nel rispetto delle seguenti condizioni:**

- **All'esterno:**

- Valorizzazione dei fronti attraverso la conservazione dei fronti prospicienti gli spazi pubblici o comunque esposti, con il ripristino delle aperture originarie;
- Mantenimento degli elementi decorativi originari di pregio ancora presenti;
- Conservazione e/o ripristino degli elementi di finitura congruenti con la tipologia originaria.

- **All'interno:**

- Conservazione o ripristino degli elementi tipologici originari e di ambienti interni di documentata importanza;
- Adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con mantenimento delle quote delle finestre;
- Mantenimento degli elementi decorativi originari di pregio ancora presenti.
- Adeguamento tecnologico-strutturale:
- Consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico;
- Inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai punti precedenti.
- è consentito il recupero delle superfici legittime delle superfetazioni incongruenti al PUG nel rispetto e nell'armonizzazione dell'impianto tipologico originario e nel rispetto dei punti precedenti.
- Eventuali incrementi del numero delle unità immobiliari possono essere ammessi solo mantenendo riconoscibile il sistema distributivo interno e nel rispetto dei punti precedenti.

¹³ Allegato 5.1

Successivamente,

il fabbricato mappale 177 del Foglio 8 è stato sistemato e al suo interno sono state eseguite opere in assenza di provvedimenti edilizi, per cui è stato richiesto e ottenuto dal Comune di Boretto:

- **P.d.C. in Sanatoria n. 2004/091 in data 10.09.2004;** "Sistemazione fabbricato urbano ad uso civile abitazione- IN SANATORIA-" immobile **F 8-M 177-sub 3**; specificando che col PdC 2004/091 il concessionario rimaneva obbligato alla corresponsione della quota di parcheggi P1 su richiesta del Comune nei termini e modi previsti da apposita deliberazione consiliare. (dagli atti comunali messi a disposizione non si sono visti riscontri)

Successivamente,

per modifiche alla sistemazione precedente è stata presentata pratica edilizia n. 71/2007 prot. N. 5138 del 05/06/2007. La pratica risulterebbe decaduta per mancata integrazione.

Successivamente,

per lavori eseguiti senza titolo è stato richiesto e ottenuto dal Comune di Boretto:

- **P.d.C. in Sanatoria n. 2010/014 in data 28/08/2010** "Sanatoria lavori di sistemazione fabbricato residenziale su immobile **F 8 -M 177- Subb 4, 5, 6**".

Si precisa che:

- Per la Pratica edilizia n.71/2007 – presentazione al Prot.n. 5138 in data 05.06.2007- segnalata nel titolo di provenienza Notaio Bigi 22/08/2007 Rep. 99250-
 - o *il tecnico comunale interpellato riferisce che, per detta pratica, in atti comunali non risulta rilasciato alcun titolo per "mancata integrazione documentale" chiarendo che "la pratica – disponibile in archivio- non è stata lasciata in visione in quanto priva di effetti";*
 - o *nel merito, si osserva che, in atti catastali, l'unità immobiliare Fg 8 P.IIIa 177 Sub 6 – A/3 di 4,5 vani, piani 2-3 è originata (insieme al sub 5) dalla soppressione dell'unità Fg 8 P.IIIa 177 Sub 3 – A/4 di 10,5 vani; piani T-1-2- per VARIAZIONE del 07/06/2007 Pratica n. RE0139300 in atti dal 07/06/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4601.1/2007)- **Variazione catastale riconducibile alla suddetta pratica edilizia n. 71/07 presentata il 05/06/2007, richiamata nella compravendita, a cui però non è mai seguito rilascio di titolo da parte dell'amministrazione comunale.***
- *Per il PdC in sanatoria 2010/014, i grafici raffigurano nell'insieme e senza soluzione di continuità l'unità minima di intervento nelle previsioni di cui alla scheda n. 1/89 del patrimonio edilizio. Nella descrizione delle opere eseguite oggetto della sanatoria, non vi è riferimento ad una ipotesi di frazionamento. Di converso si osserva che il titolo è stato presentato e rilasciato per l'immobile come oggi risulta censito in catasto con i sub 4, 5 derivati dal frazionamento dell'originario sub 3. Alla pratica non erano allegate le planimetrie catastali. In seguito, non sono state contestate difformità rispetto ai titoli precedenti.*

5.1.3.2 - ABITABILITA'/AGIBILITA'

Con riferimento all'immobile in oggetto, non è stato possibile reperire presso i competenti uffici comunali, documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di agibilità né di segnalazione certificata.

5.1.3.3 - CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA NON CONFORME

STATO LEGITTIMO.¹⁴

- **PdC 2010/014** - Lo stato legittimo individuato ex art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/01 coincide con l'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero fabbricato mappale 177 (coincidente con l'unità minima d'intervento individuata alla scheda di catalogazione 1/89). In seguito all'accesso atti del 21/11/24 dopo aver esaminato la documentazione acquisita in copia- si è depositata a ½ pec 29/11/2024, formale istanza di rilascio della **attestazione** di avvenuta verifica di legittimità ai titoli pregressi dalla quale risulti la congruità delle trasformazioni edilizie verificandosi la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'ultimo titolo con lo stato di progetto dei precedenti, l'istanza è rimasta acquisita al prot. 10595 del 30/11/2024. Il Responsabile del Servizio Territorio e Patrimonio-Edilizia privata-, neo insediato, Arch. Giulia Bigliardi ha trasmesso riscontro via Pec in data 10/01/2025¹⁵, con l'atto ricevuto si comunica che:

"Visionate le pratiche agli atti dell'ufficio risulta che strutturalmente l'edificio è stato sanato con la pratica 2010/014, pertanto le tavole grafiche del succitato permesso di costruire sono da considerarsi l'atto ufficiale che legittimano lo stato dell'edificio.

L'immobile nella pratica è stato definito come unifamiliare; la suddivisione catastale in tre subalterni non è stata supportata da nessuna pratica edilizia per cui la stessa non si intende regolare anche perché l'edificio ricade nel centro storico zona A comparto 1, così come definito dal PRG vigente che lo sottopone ad intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo A2.B, che prevede l'accorpamento o la diminuzione delle unità immobiliari nel rispetto dell'assetto tipologico complessivo, per cui un eventuale frazionamento sembra non effettuabile né sanabile alla luce della normativa indicata."

Alle risultanze degli accertamenti lo stato legittimo è assimilabile all'ultimo titolo edilizio sotto il profilo strutturale distributivo interno ma va ricondotto al precedente titolo sotto il profilo della consistenza dell'organismo abitativo unifamiliare originario, riferibile al sub 3 soppresso.

VERIFICA CONFORMITA' TRA LO STATO DI FATTO E LO STATO LEGITTIMO

¹⁴ DPR 380/01 Art. 9-bis "**Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili**"

- **comma1.** Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle **pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.**

- **comma1-bis.** 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**, 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 ovvero 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.**

¹⁵ All 5.1

Esaminati gli atti progettuali approvati e verificate sul posto le unità immobiliari, dal raffronto tra stato di fatto e il progetto legittimato, risulta che:

- la consistenza dell'originaria abitazione unifamiliare deve conservare la sua unitarietà, la suddivisione catastale in tre subalterni non è stata supportata da nessuna pratica edilizia per cui la stessa non si intende regolare;
- per la porzione immobiliare pignorata, risulta la sostanziale corrispondenza tra lo "stato rilevato" e lo "stato legittimo" limitatamente ai piani secondo e sottotetto a meno di modeste **variazioni** dei parametri dimensionali/ geometrici.

Tolleranze: Le variazioni riscontrate appaiono ascrivibili alle tolleranze ex art. 34-bis nel DPR 380/2001 con le modifiche e integrazioni ex L. 105/2024 o riconducibili a errori di rappresentazione grafica (le variazioni sono dettagliate nella tavola grafica di raffronto in allegato)¹⁶.

Incongruenze: La porzione abitativa al piano secondo (già destinata sin dall'origine ad uso abitativo con altezza pari a 2,50m- h rilevata 2,45m -) corrisponde alla porzione immobiliare pignorata, **tuttavia**, va rilevata una **carenza funzionale distributiva** ¹⁷ in quanto sprovvisto di un vano da adibirsi a soggiorno/pranzo e per la ridotta ampiezza del vano adibito a cottura.

Conclusioni: visto il quadro normativo di riferimento, questo esperto esprime il seguente giudizio: **NON È ATTESTABILE LA CONFORMITÀ EDILIZIA** dell'unità immobiliare pignorata in quanto prodotto di un frazionamento non autorizzato e in carenza di dotazioni distributive regolamentari pur mantenendosi invariati i parametri abitativi originari (altezze e rapporti areoilluminanti).

5.1.3.4 - CORRISPONDENZA CATASTALE NO

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, ultima in atti, presentata il 07/06/2007 prot. RE139300¹⁸, non corrisponde pienamente allo stato di fatto e neppure raffigura correttamente lo stato legittimato: il vano descritto come "guardaroba" è in effetti segnalato nell'ultimo titolo edilizio rilasciato (Stato Legittimo) come vano "cottura". Inoltre, occorre valutare che, per l'immobile è necessario ripristinare la dotazione distributiva regolamentare individuando un vano da destinare a "soggiorno" e di conseguenza riducendo le camere da letto dalle attuali 3 a 2. Assume rilievo la circostanza che l'immobile pignorato sia il prodotto di una suddivisione catastale dell'originaria abitazione unifamiliare non autorizzata sotto il profilo edilizio/urbanistico. Modifiche e incongruenze incidenti sui parametri catastali.

In conclusione, ai sensi dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 numero 78), la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia:

- è conforme nei dati di identificazione catastale;
- contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto si assume **non coerente** con le planimetrie agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate già difformi dallo stato legittimato.

¹⁶ Allegato 5.2

¹⁷ Requisiti abitativi ex Art. 2 comma 3 D.M. 75 con ss.mm.ii. e di regolamento edilizio

¹⁸ L'unità immobiliare così come è raffigurato nella planimetria depositata in atti catastali, carente dei servizi abitativi essenziali, non è in grado di assumere una autonomia funzionale in grado di generare una propria capacità reddituale.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI RIPRISTINI- BONIFICHE

Non sono previsti oneri di ripristino/bonifica.

C R/B = 0 €

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE¹⁹

Per le irregolarità descritte, in base allo strumento urbanistico vigente, non si prevede la possibilità di sanare il concreto frazionamento dell'originaria abitazione unifamiliare. Le opere di ripristino presupporrebbero la ricomposizione dell'unitarietà dell'organismo abitativo originario con implicazioni sulla proprietà di terzi.

Le difformità rilevate non appaiono attualmente sanabili e anche nell'ipotesi di ammissibilità di un frazionamento sarà comunque necessario predisporre opere di adeguamento della funzionalità distributiva minima.

In conclusione, le difformità rilevate non risultano sanabili, resta in capo all'aggiudicatario l'obbligo di ripristinare- a proprie spese- lo stato dei luoghi, il ripristino ad oggi appare comunque articolato e indeterminabile con implicazioni estese su proprietà di terzi. Per la complessa e incerta attività di regolarizzazione edilizia, ai fini della presente stima, l'esperto propone una riduzione del prezzo di vendita nella misura ritenuta congrua del 25%

Totale C R/E (rimessa in pristino) = - 25%

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

In occasione del sopralluogo, l'immobile risultava occupato e nella disponibilità del nucleo familiare del debitore esecutato. La relazione sui contratti²⁰ ricevuta da AGE_DP_RE in data 25/09/2024 attesta presenza di **contratto di locazione transitorio** registrato in mod. telematica- *senza obbligo di allegazione dell'atto*- in data 21/02/2024 al n. 2217/3T/2024 e scadenza 21/02/2024. Canone annuo di 3.600,00 €, giudicato nei limiti di congruità:

- Locatore -> *
- Conduttore -> *

Alla richiesta di chiarimenti il debitore riferiva che il conduttore si era trasferito all'estero e quindi, a breve, avrebbe provveduto ad annullare il contratto. Si faceva richiesta di esibire copia del contratto di locazione - indisponibile presso l'Agenzia delle Entrate- e attestazione dell'avvenuta cessazione appena disponibile.

In seguito, al sopralluogo del Custode giudiziario con l'assistenza telefonica dello stimatore, lo stesso debitore, presente, dichiarava che l'immobile era occupato dai quattro figli minori e dalla coniuge mentre lui era domiciliato presso altro luogo, non forniva ulteriori indicazioni, non esibiva copia del contratto, lasciava in visione copia di una bolletta Iren Gas ancora intestata al locatario.

¹⁹ Precisando che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione resteranno comunque esclusivamente a carico dell'aggiudicatario. Inoltre, si precisa che il bene, essendo di provenienza giudiziaria (ex art. 2922 c.c. "nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per causa di lesione"), è venduto secondo la formula del "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia.

²⁰ All. 10 – Relazione sui contratti AGE_DP_RE

Accertamenti anagrafici e di stato civile²¹

Per il **Debitore esecutato** -Dalle certificazioni anagrafiche della Popolazione Residente del Comune di Boretto rilasciate **al 01/10/2024 la famiglia anagrafica** così composta:

- --
- --
- --
- --
- --
- --

risulta iscritta all'indirizzo: via P. Saccani n. 34 Comune Boretto (RE)

Per il **Conduttore**, all'esito degli accertamenti anagrafici ricevuti dal Comune di Boretto in data **24/10/2024**, risulta che il conduttore segnato nel contratto di locazione è iscritto in ANPR nella famiglia anagrafica così composta:

- --
- --
- --
- --
- --

risulta iscritta all'indirizzo: via P. Saccani n. 34 Comune Boretto (RE)

note dello stimatore: *Le informazioni raccolte in ordine allo stato di occupazione evidenziano **discordanze** tra le dichiarazioni rese dal debitore e la posizione registrata in atti all'Ufficio Anagrafe. Si aggiunge che l'intero fabbricato è composto di due abitazioni ed un locale commerciale al piano terra; al momento del sopralluogo, la persona qualificatasi moglie del debitore accoglieva lo stimatore nel locale del piano terra (negoziato altrui proprietà), adibito a soggiorno, apparentemente nella propria disponibilità suggerendo un uso promiscuo dell'intero organismo edilizio con interferenze di percorsi accettabili solo in contesti familiari.*

Ai fini della procedura, preso atto delle dichiarazioni rese dal debitore esecutato in ordine alla decadenza del contratto di locazione, comunque di prossima scadenza, e vista l'effettiva disponibilità dell'immobile occupato dai familiari del debitore, salva esatta valutazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, l'immobile pignorato è inteso concretamente libero da contratti ed OCCUPATO dalla famiglia del DEBITORE.

S/O = -0.00%

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
- Non risultano Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione della casa coniugale
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Non risultano limitazioni, oneri o vincoli particolari gravanti sul bene pignorato se non quelli già descritti nella presente relazione ovvero quelli riportati negli atti di provenienza.

²¹ All. 07 – Certificazioni anagrafiche

In particolare, si riporta quanto contenuto negli atti di provenienza con riferimento alle pertinenze e spazi comuni del fabbricato: (atto Notaio dr. Enrico Bigi 22/08/2007 rep. n. 99250/26191)

PARTI COMUNI: Nella compravendita e nel relativo prezzo è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, enti e impianti condominiali comuni all'intero fabbricato costituiti da quelli di cui ll'art.1117 e ss. del C.C. e da quelli tali per consuetudine o destinazione oggettiva.

SI PRECISA CHE

-le porzioni di fabbricato compravendute "pignorate" godono della **servitù attiva di passaggio** attraverso l'ingresso e il vano scala del mappale 177 sub.5 di residue ragioni del Venditore per accedere e recedere alla pubblica via P. Saccani;

-le diverse unità immobiliari che compongono il fabbricato rimangono gravate reciprocamente dalle servitù di passaggio delle colonne di scarico (provenienti dai servizi e dalla cucina) e delle linee e reti dei pubblici servizi.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Nel seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura come risultano nella relazione ex art. 567 C.P.C. del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano aggiornata al 26/03/2024:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data **30/08/2007 ai numeri 26922/7143** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di --- sede in Bologna; capitale 85.000,00€ Totale 127.500,00€; Grava su Boretto Foglio 8 Particella 177 Sub 6.
- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto in data **23/07/2018 ai numeri 17028/11645** a favore di ----; Grava su Boretto Foglio 8 Particella 177 Sub 6.
- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto in data **26/03/2024 ai numeri 6510/4857** a favore di ----, sede Roma; Grava su Boretto Foglio 8 Particella 177 Sub 6.

All'ispezione aggiornata **non risultano intervenute variazioni**²².

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.1.9 -LOTTO 1: VALORE DEL BENE

DESCRIZIONE ANALITICA E VALUTAZIONE DEL BENE (ex art.568 c.p.c. e 173 bis disp. att.c.p.c.):

5.1.9.1 DESCRIZIONE ANALITICA

LOTTO 1	Diritto pignorato	Quota pignorata	Indirizzo
	piena proprietà	1/1	Boretto (RE) via Pietro Saccani, 34
Parti di fabbricato civile, costituite da una porzione abitativa di quattro vani e servizi al piano secondo con sovrastante soffitta grezza ispezionabile. <u>L'unità immobiliare è gravata da difformità non sanabili di incerta regolarizzazione.</u>			

²² Allegato 8 -Ispezione ipotecaria aggiornata

<p>(A) Inquadramento territoriale</p>	<p>a) Zona di ubicazione: Centro storico - Zona centrale Nord/Est- del capoluogo a circa 27 Km da Reggio Emilia. Tratto di via Saccani a marcata vocazione commerciale con scarsa disponibilità di parcheggi – prevalentemente su strada a senso unico di marcia- e verde pubblico, ampia e completa dotazione di servizi primari a distanza pedonale, prossimità alla Casa Comunale ed alla Chiesa di San Marco, Istituti di credito, bar, tabacchi, ristoranti, pizzerie, biblioteca comunale. Supermercato con area parcheggio a 400 m. Buoni collegamenti alla viabilità principale. Prossimità al servizio di trasporto pubblico su gomma e linea ferrata. Tipologia insediativa a media densità abitativa con prevalenza di edifici residenziali/commerciali coevi organizzati in linea a cortina continua di 3/4 livelli fuori terra .</p>
<p>(B) Descrizione del Fabbricato</p>	<p>b) Epoca di costruzione: '800/'960 .</p> <p>c) Tipologia edificio: Modesto fabbricato storico – con tipologia “in linea”- a destinazione abitativa/commerciale, organizzato su tre livelli fuori terra oltre sottotetto ispezionabile per manutenzione, con due porzioni abitative (sub 5, sub 6) ed un negozio al piano terra (sub 4). In aderenza sui lati ad oriente e occidente presenta fronti liberi a Nord , sulla via Saccani , e a Sud. La parte abitativa, è stata suddivisa nel 2007 in due unità immobiliari: alloggio sub 5 disposto ai piani terra e primo e alloggio <u>sub 6</u> (pignorato) distribuito al piano secondo con annessa sovrastante soffitta pertinenziale. La suddivisione dell'originaria abitazione unifamiliare in due unità distinte, come oggi risulta in atti catastali, non è ammessa dallo strumento urbanistico.</p> <p>d) Accessibilità: accesso diretto dalla via Saccani, il portone, contrassegnato dal civico n. 34 e servito da citofono, apre direttamente sulla porzione abitativa identificata al sub 5, con scala ad una rampa e pianerottolo di smonto al piano primo gravati da servitù di passaggio a favore dell'alloggio sub 6 pignorato. Dal pianerottolo di smonto al piano primo si accede all'alloggio sub 6 mediante rampa di scala rettilinea di proprietà, chiusa da porta normale. La soffitta annessa al sub 6 è accessibile da botola interna. Al lato del portone è ricavato l'accesso al negozio (sub 4).</p> <p>e) Caratteristiche strutturali: La struttura portante in elevazione è in muratura di laterizio finita ad intonaco e tinteggio. Gli orizzontamenti sono in latero-cemento e parte in legno con piastrelle, la copertura a tetto è a due falde con struttura lignea originaria, assito e manto di tegole laterizie, il sottotetto ispezionabile è di proprietà del sub 6. Regolare sistema di raccolta e deflusso delle acque meteoriche con lattoneria in lamiera.</p> <p>f) Finiture : I prospetti del fabbricato sono semplici e privi di aggetti sul fronte principale, rifiniti ad intonaco e tinteggio; Il prospetto interno, orientato a Sud, risulta in mediocre stato di conservazione con regioni di intonaco in distacco e diffusi rappezzi al grezzo in facciata e cornicione. I pianerottoli e la scala sono rivestiti in piastrelle ceramiche. Ringhiera scala e corrimano sono in acciaio tubolare e parte in ferro. Le pareti sono intonacate e finite a tinteggio. Le finiture sono quelle originarie rinnovate in economia in epoca non recente, presentano un mediocre stato di conservazione con scarsa attenzione manutentiva.</p> <p>g) Titoli abilitativi: edificio ante 1967 di interesse culturale e testimoniale con tipologia di intervento ammessa RRC - <i>unità edilizia mapp. 177-</i>,</p>

	<p>sistemato e suddiviso all'interno con lavori eseguiti nel primo decennio del 2010 senza idoneo titolo edilizio, successivamente sono stati richiesti e ottenuti titoli in sanatoria.</p> <p>h) Allacciamenti: Il fabbricato è provvisto di tutti gli allacci, gas metano, rete idrica ed energia elettrica con contatori posti al piano terra, ai lati del portone. I reflui domestici sono convogliati regolarmente al sistema fognario.</p>
<p>(C) Descrizione dell'immobile pignorato</p>	<p>i) <u>Porzione abitativa di fabbricato civile, autonomamente censita in Catasto Fabbricati di Boretto come Abitazione di tipo economico</u> (foglio 8 mappale 177 sub 6)</p> <p>j) Consistenza: <u>piano secondo</u> (h=2,45 m) - scala di collegamento al piano primo e disimpegno, tre camere da letto, vano cottura con balcone, bagno; <u>piano terzo -sottotetto-</u> (hmax =2,30 m; h min 0,50m): soffitta non abitabile.</p> <p>k) Caratteristiche principali</p> <ul style="list-style-type: none"> - Esposizione: doppio affaccio Sud/Nord; - Prospicienza: lato Sud libero verso l'area cortiliva; Nord su via Saccani; - Funzionalità: Per la porzione immobiliare risultano interferenze di percorso negli spazi connettivi, rimanendo accessibile utilizzando la scala proveniente dal piano terra di proprietà del sub 5; - Distribuzione: <u>L'abitazione</u> nella sua configurazione distributiva corrisponde allo stato legittimato con l'ultimo titolo edilizio. Figura come autonoma unità abitativa, tuttavia risultano carenze sotto il profilo della dotazione e dimensionamento dei vani, nello specifico manca un vano da destinarsi a soggiorno ed il vano cottura appare sottodimensionato; <p>l) Finiture: sono quelle originarie in parte rinnovate in economia nei primi anni del 2000. Pareti intonacate e tinteggiate, pavimento interno e balcone, rivestimenti bagno e cucina sono tutti in piastrelle ceramiche toni chiari con venature effetto marmo 30x30, mal posato ed in pessimo stato di conservazione con sconnessioni fratture e lesioni. Le porte interne e la porta di accesso sono quelle originarie o di recupero, a bussola, cieche, in legno mogano tamburato. Gli infissi esterni, più recenti, sono in legno e vetro-camera protetti, in parte, da scuroni esterni in cattivo stato di conservazione. Il serramento esterno del vano cottura è una semplice porta interna fortemente degradata. La soffitta ispezionabile con difficoltà attraverso stretta botola dal livello sottostante ricavata nel disimpegno, è composta di due locali separati da muro di spina con ampie aperture, risulta al grezzo, dotata di bucature in facciata Sud. Sovrasta l'intera superficie del piano sottostante a cui rimane annessa ed in diretta comunicazione. La struttura originaria della copertura a due falde presenta segni di inflessione, risultano problematiche di umidità da infiltrazioni provenienti dal tetto. Le finiture sono nel complesso degradate e occorrono interventi di riparazione.</p> <p>m) <u>Impianti/dotazione impiantistica</u></p> <p><i>Dotazione locali di servizio:</i> Bagno con doccia, lavabo, vaso, allaccio lavatrice; <u>Cucina</u> punto acqua lavello</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impianto idraulico: Parti impiantistiche idrauliche in parte sottotraccia. Adduzione idrica da rete comunale con contatori posizionati al piano terra, non si è individuato il contatore a servizio dell'unità pignorata;

	<p>- Impianto gas: allacciamento alla rete gas metano municipale con contatore posizionato al piano terra, predisposizione allaccio per caldaia e cottura;</p> <p>- Impianto di riscaldamento, autonomo, servito da caldaia a gas metano installata nel bagno, tubazioni fuori traccia con distribuzione prevalente al piano sottotetto e discendenti fuori traccia; Elementi radianti modulari in acciaio o alluminio.</p> <p>-Acqua calda sanitaria: da caldaia a produzione combinata ACS;</p> <p>-Impianto di climatizzazione: No</p> <p>-Impianto elettrico: realizzato sottotraccia e parte con canaline esterne, presenza di manomissioni con allacci volanti; Il contatore Enel è localizzato al piano terra.</p> <p>-Impianto Tv : SI fuori traccia servito da parabola.</p> <p>-Impianto citofonico: NO (il piano non è servito da citofono)</p> <p>n) Stato manutentivo</p> <p><u>Gli impianti non risultano a norma e sono privi di conformità. Per essi si prevede la necessità di sostituzione e adeguamento. Nel complesso le finiture appaiono in mediocre stato di conservazione e sono segnalati diffusi punti di infiltrazioni provenienti dal tetto.</u></p> <p style="text-align: right;">Coefficiente per STATO MANUTENTIVO CM =0,87</p> <p>o) Precisazioni. Sono comprese le proporzionali ragioni e diritti di comproprietà sulle parti ed aree comuni previste per legge e come risultanti dagli atti di provenienza. Come già detto, l'accesso all'unità immobiliare avviene attraversando parti di altra unità abitativa gravata di servitù di passaggio a favore del cespite immobiliare pignorato.</p>
(D) CONFORMITA' IMPIANTI	Il cespite immobiliare pignorato non è dotato delle certificazioni impiantistiche.
(E) CERTIFICAZIONE ENERGETICA ²³	<p>SI (decaduto per intervenute modifiche impiantistiche)</p> <p>Dall'ispezione al Catasto Energetico Edifici della risulta che l'unità immobiliare è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) protocollo 06323-066505-2017 rilasciato il 12/09/2017 e valido sino al 12/09/2027. (EP gl,nren 394,54 kWh/mq anno- classe energetica "G")-. Si osserva che l'attestato fu redatto con impianto simulato in quanto allora assente. <u>Le modifiche impiantistiche intervenute successivamente comportano la decadenza dell'attestato di prestazione energetica registrato in catasto energetico, certificazione con obbligo di aggiornamento e di verifica della rispondenza ai requisiti normativi di settore.</u></p>
(F) VINCOLI EX D.LGS N.42/2004	Quanto in oggetto non è stato mai riconosciuto di interesse storico-artistico. Il fabbricato mappale 177 è schedato come unità edilizia di interesse culturale e testimoniale soggetta a interventi di MO, MS e RRC.
(G) Superficie lorda	<p>p) La superficie lorda complessiva (S.E.L.) (comprensiva delle murature) dell'alloggio con annessa soffitta al piano sottotetto è rimasta così determinata in base al rilievo effettuato:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Abitazione al P.2 = 64,00 mq → Balcone al P.2 = 2,00 mq → Soffitta al P.3 (sottotetto) = 64,00 mq

²³ Allegato 6- Ispezione catasto energetico regionale

(H) Superficie commerciale	q) Calcolo superficie commerciale (S.C.) ²⁴																																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>F 8</th> <th></th> <th>destinazione</th> <th>S.E.L.</th> <th>C.</th> <th>S.C.</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ABITAZIONE</td> <td>(mq)</td> <td></td> <td>(mq)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">P.177 Sub 6</td> <td>P2</td> <td>SU</td> <td>64,00</td> <td>1,00</td> <td>64,00</td> </tr> <tr> <td>P2</td> <td>balcone</td> <td>2,00</td> <td>0,30</td> <td>0,60</td> </tr> <tr> <td>P3</td> <td>soffitta</td> <td>64,00</td> <td>0,15</td> <td>9,60</td> </tr> <tr> <td colspan="5"></td> <td>74,20</td> </tr> </tbody> </table>					F 8		destinazione	S.E.L.	C.	S.C.			ABITAZIONE	(mq)		(mq)	P.177 Sub 6	P2	SU	64,00	1,00	64,00	P2	balcone	2,00	0,30	0,60	P3	soffitta	64,00	0,15	9,60					
F 8		destinazione	S.E.L.	C.	S.C.																																	
		ABITAZIONE	(mq)		(mq)																																	
P.177 Sub 6	P2	SU	64,00	1,00	64,00																																	
	P2	balcone	2,00	0,30	0,60																																	
	P3	soffitta	64,00	0,15	9,60																																	
					74,20																																	
"C." = Coefficiente mercantile																																						
(I) Destinazione	legittima	P2° Abitazione P3° Accessori Sottotetto/locale di sgombero																																				
	effettiva	P2° Abitazione P3° Accessori Sottotetto/locale di sgombero																																				

5.1.9.2 SCOPO DELLA STIMA -

Determinare il valore dell'immobile da assumere a base d'asta mediante esecuzione forzata.

5.1.9.3 CRITERIO DI STIMA

Il quesito posto all'esperto richiede una prima fase di stima volta a determinare il *valore di mercato del bene che*, secondo gli Standard Internazionali di valutazione - IVS -, è esplicitato come *"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"*. In un secondo momento, trattandosi di vendita forzata che presuppone la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, nonché la **mancanza di garanzia su vizi e difetti**, anche occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile si applicherà una **riduzione in caso d'asta del 20%** e se previsti, si porteranno in deduzione i costi noti stimati per ripristini, regolarizzazioni, oneri condominiali e stato di occupazione di quanto descritto. L'ulteriore riduzione del 25% del prezzo base d'asta determina l'offerta minima ex art. 569 c.p.c..

5.1.9.4 PROCEDIMENTO DI STIMA

Market Comparison Approach (MCA): consiste nella comparazione del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita recenti applicati su beni aventi analoghe caratteristiche

²⁴ 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 sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

intrinseche ed estrinseche. Il parametro di riferimento è il metro-quadrato di superficie commerciale.

Il procedimento (MCA) è adottabile in quanto si verificano le condizioni al contorno:

- conoscenza di recenti prezzi di compravendita di beni simili.
- esistenza di beni simili;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;

5.1.9.5 VALORE DI MERCATO - LOTTO 1

La valutazione dei beni è scaturita da un attento studio delle compravendite di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, integrato dalla consultazione di operatori del settore e valorizzando le quotazioni dell'Osservatorio dei valori medi immobiliari (OMI) tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia²⁵, pervenendo al seguente giudizio di stima del più probabile valore di mercato:

COMUNE DI BORETTO Via Pietro Sacconi 34		Stato Manut. (CM)	Sup. Comm.le (S.C.) (mq)	Valore di riferimento (vm) (€/mq)	Valore commerciale CMxS.C.x vm (€)
Fg 8 p.lla 177		Piano	§ 5.1.9.1. n	§ 5.1.9.1. q	
1	(Sub 6)- A/3	2-3	0.87	74,20	≈650,00

(Vm) Valore venale complessivo del LOTTO 1	41.960,00 €
---	--------------------

Valore riferibile all'immobile disponibile posto sul libero mercato e comprensivo della proporzionale quota di proprietà sulle parti condominiali comuni del fabbricato risultanti dagli atti di provenienza e tali ai sensi dell'art. 1117 c.c. e sulle parti adibite a servizi comuni tali per legge e regolamento, uso e consuetudine.

5.1.9.6 DEDUZIONI

Riduzione in caso d'asta - 20%	8.392,00 €
(C/Rp) Costi di ripristino/bonifica § 5.1.4	0,00 €
(C/Rg) Costi di regolarizzazione - riduzione per difformità NON SANABILI e incerta regolarizzazione (§ 5.1.5 - 25%)	10.490,00 €
(IC) Insoluti condominiali rilevanti sulla stima § 5.1.11	0,00 €
(U) Riduzione per stato di occupazione § 5.1.6 (0,00%)	0,00 €
Totale deduzioni	- 18.882,00 €

5.1.9.7 VALORE BASE D'ASTA PROPOSTO

INTERO DELLA PROPRIETA' CON ABUSI NON SANABILI- INTESO LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO SU RICHIESTA DELL'AGGIUDICATARIO

Valore a base d'asta proposto	
per arrotondamento	€ 23.000,00

Valore Offerta minima	
-25%	€ 17.250,00

5.1.9.8 VALORE DELLA QUOTA: il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà.

²⁵Allegato 11 -Ricerche di mercato

5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI²⁶

I beni di cui al LOTTO 1 hanno la seguente **provenienza**:

CATASTO FABBRICATI DI BORETTO (RE) – – Fg 8 part. 177 sub 6; ctg A/3 di 4,5 vani						
INTESTATI	Diritto reale/quota	Titolo	Rogante	Data Rogito/n.Rep	Trascrizione (nn/data)	note
--	Proprietà 1/1	Compravendita	Enrico BIGI	22/08/2007 n. 99250/26191	RE R.P. 3594 del 04/03/2004	(1)

Nell'atto, (ai sensi e per gli effetti degli art. 47 e 48 T.U. (D.P.R. 445/2000 e D.Lgs 443/2000), parte acquirente dichiarava di essere "celibe".

(1) Dichiarazioni, precisazioni, servitù e vincoli descritti nell'atto

PARTI COMUNI: Nella compravendita e nel relativo prezzo è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, enti e impianti condominiali comuni all'intero fabbricato costituiti da quelli di cui l'art.1117 e ss. del C.C. e da quelli tali per consuetudine o destinazione oggettiva.

SI PRECISA CHE

-le porzioni di fabbricato compravendute "pignorate" godono della servitù attiva di passaggio attraverso l'ingresso e il vano scala del mappale 177 sub.5 di residue ragioni del Venditore per accedere e recedere alla pubblica via P. Saccani;

-le diverse unità immobiliari che compongono il fabbricato rimangono gravate reciprocamente dalle servitù di passaggio delle colonne di scarico (provenienti dai servizi e dalla cucina) e delle linee e reti dei pubblici servizi....

.....Il Venditore, consapevole delle pene previste dal Codice Penale e dalle Leggi speciali in materia per chi rilascia dichiarazioni mendaci (art.76 del T.U.28.12.2000,n.445), dichiara e garantisce:

-che il fabbricato che comprende le porzioni vendute è stato costruito in data anteriore all'1.9.1967;

-che esso è stato successivamente sistemato e al suo interno sono state eseguite opere in assenza di provvedimenti edilizi, per cui è stato richiesto e ottenuto dal Comune di Boretto il Permesso di Costruire in Sanatoria n.2004/091 in data 10.9.2004;

*-che è stata presentata al Comune di Boretto la pratica edilizia n.71/2007 in data 5.6.2007, Prot.n. 5138, per modifiche alla sopracitata sistemazione, **ancora in corso di rilascio**;*

-che non sono stati effettuati su quanto in oggetto altri interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso che richiedessero concessione, D.I.A. o sanatoria;

5.1.11-LOTTO 1: ALTRE INFORMAZIONI

MOBILIO

L'abitazione, al momento del sopralluogo, risultava abitata e arredata con mobilio modesto ed essenziale, di valore nullo fotografica. Arredi documentati con riprese fotografiche in allegato.

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Il compendio pignorato è parte di una palazzina a 2 alloggi ed un locale commerciale, non risulta nominato l'amministratore, non risulta impianto millesimale, non risultano spese comuni. Le utenze appaiono autonome con i contatori collocati nell'atrio di ingresso al piano terra (in proprietà sub 5). Si precisa che l'organismo edilizio suddiviso impropriamente soffre di interferenze di percorsi.

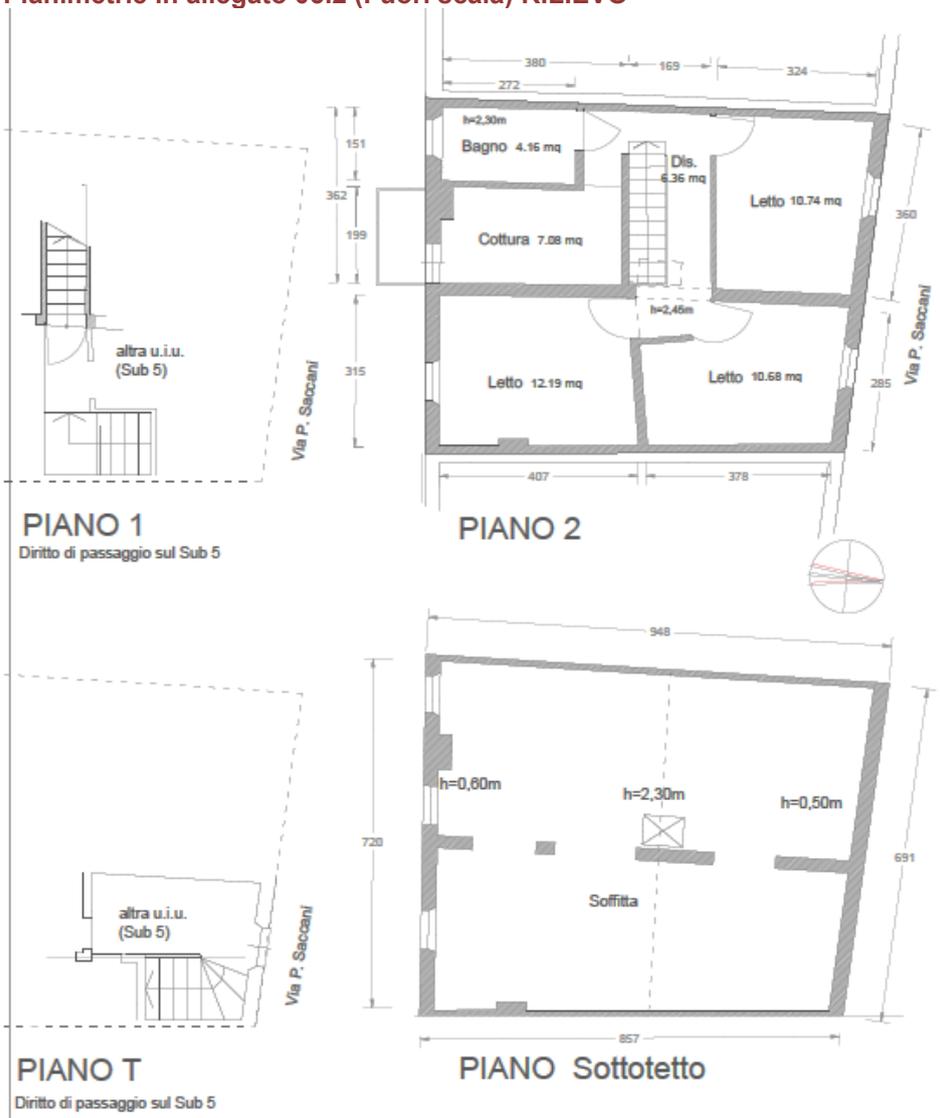
²⁶ Allegato 9 – Atto di provenienza

5.1.12-LOTTO 1: PLANIMETRIE-FOTO

Comune di BORETTO: "Estratto della Mappa" Fg 8 p.lla 177



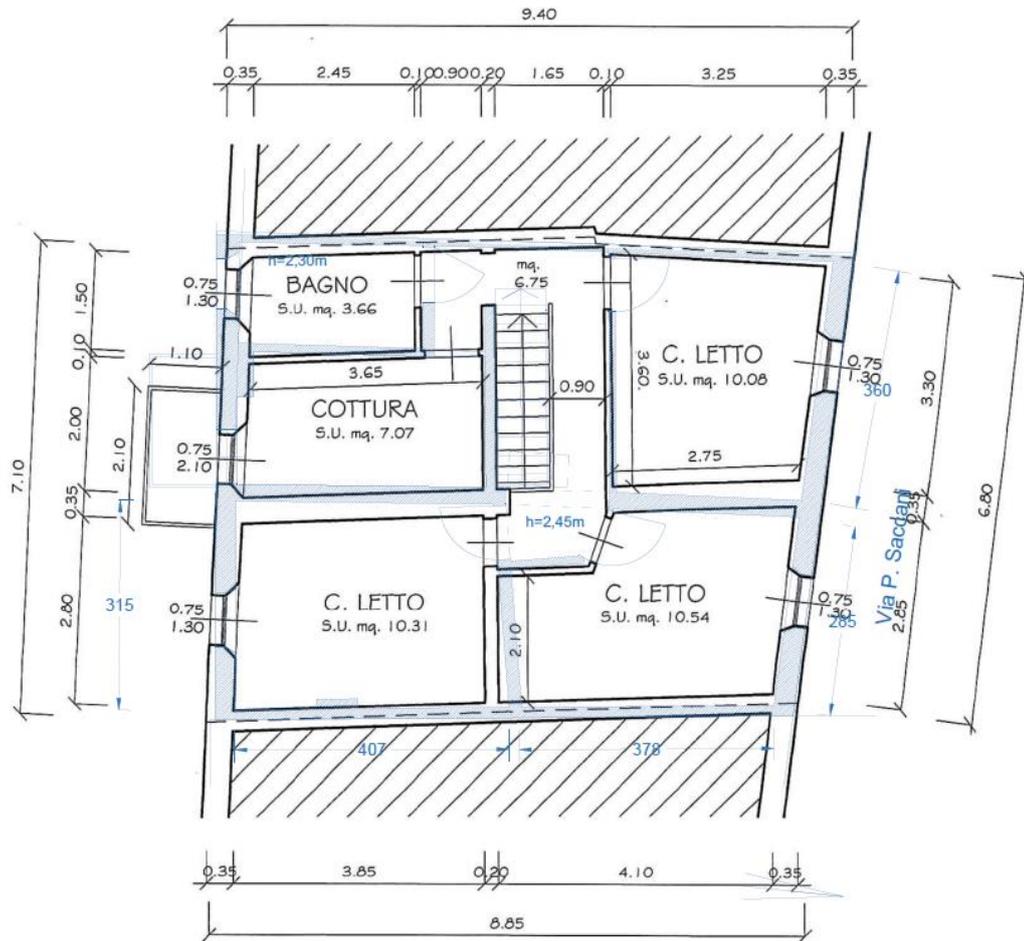
Planimetrie in allegato 05.2 (Fuori scala) RILIEVO



Calcolo superfici



Raffronto stato legittimo /rilievo



PIANTA PIANO SECONDO

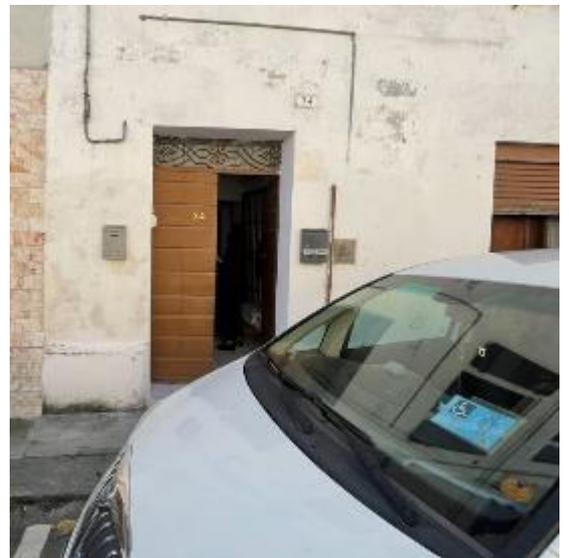
Documentazione fotografica



Esterno 1 (fronte Nord- via Saccani)



Esterno 2 (fronte Sud- interno)



Esterno 3 (accesso da via Saccani)



Interno 1 (Ingresso dal P1)



Interno 2 (P2 disimpegno)



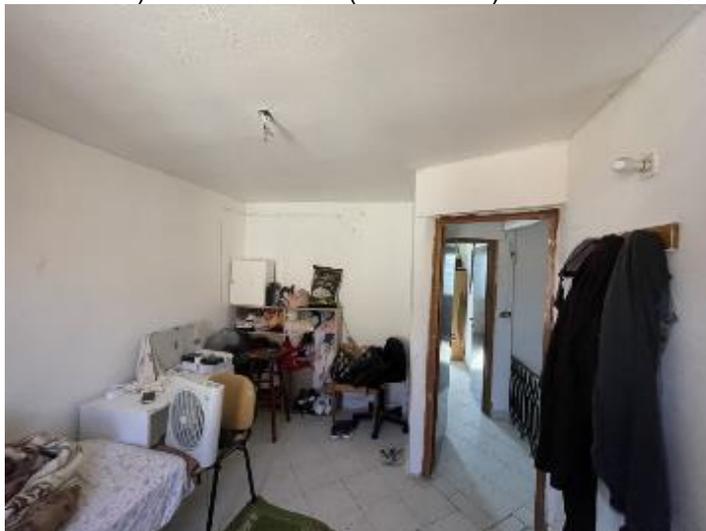
Interno 3 (P2 vano cottura)



Interno 4 (P2 balcone)



Interno 5 (P2 bagno)



Interno 6 (P2 Letto)

6. STATO CIVILE

Dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Boretto è pervenuta dichiarazione dell'Ufficiale di Stato Civile con la quale si attesta che: " a nome di -----, attualmente residente in via P. Sacconi 34, NON VI SONO ATTI DI MATRIMONIO NE' ISCRITTI NE' TRASCritti NEI REGISTRI DI STATO CIVILE DI QUESTO COMUNE".²⁷ Nell'atto di compravendita a ministero notaio E. Bigi 22/08/2007 Rep. 99250, il debitore esecutato dichiarava di essere "celibe".

7. ALTRE NOTIZIE

Nulla da aggiungere.

ALLEGATI A-B IN APPENDICE

ELENCO ALLEGATI - LOTTO UNICO

- 01. Comunicazione operazioni peritali agli interessati
- 02. CATASTO (mappa)
- 03. CATASTO (schede planimetriche)
- 04. CATASTO (visure)
- 05.1 Pratiche edilizie- Riscontri ufficio tecnico
- 05.2 Verifiche di conformità
- 06. Ispezione catasto energetico regionale (ape)
- 07. Certificazioni anagrafiche e di stato civile
- 08. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- 09. Atti di provenienza
- 10. Verifica stato locativo
- 11. Indagini di mercato

PRECISAZIONI

- Indipendentemente dagli importi indicati nel presente elaborato, resteranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità ex art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, a decorrere dalla data del decreto di trasferimento.

- Costi ed obblighi segnalati 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. 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, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire*

²⁷ Allegato 07

a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia), si evidenzia 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.).

- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico incaricato, 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.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- 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.

Deposito telematico in data 14/01/2024

- Perizia 442024.p7m
- Perizia WEB 442024.p7m
- Allegati (.pdf)
- Nota spese 372024.p7m

Deposito presso

- **Associazione Notarile**
- **IVG + invio Pec "Perizia"**
 - Copia cartacea Perizia integrale
 - CD-ROM contenente
 - Perizia.pdf
 - PeriziaWeb.pdf
 - PeriziaWeb.doc
 - ALLEGATI A-B.doc
 - Doc. fotografica integrale (.jpg)

Tanto doveva la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto. Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, rassegna la presente relazione con allegati e rimane a disposizione per chiarimenti o richieste d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Reggio Emilia, li' 14.01.2025

L'esperto stimatore designato

arch. Elisa Di Gregorio