

TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA E ALLEGATI

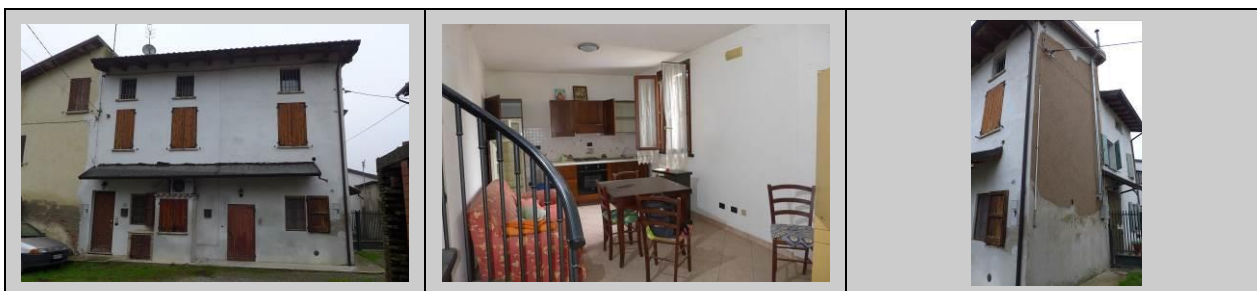
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 13/2024
(ns. rif. 0027/2024)

Promossa da

Contro

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esperto designato: geom. Luca Gasparini





1. SOMMARIO

1.	SOMMARIO	1
2.	RIASSUNTO E DATI GENERALI	2
3.	COMUNICAZIONI E OPERAZIONI PERITALI.....	3
4.	DATI CATASTALI	3
4.1	commenti alla situazione catastale.....	3
5.	DESCRIZIONE DEI BENI.....	4
6.	LOTTE DI VENDITA	6
6.1	lotto unico – dati catastali.....	6
6.2	lotto unico – descrizione commerciale.....	7
6.3	lotto unico – regolarità edilizia.....	7
6.4	lotto unico – costi di regolarizzazione e/o ripristino.....	8
6.5	lotto unico – occupazione dell’immobile.....	8
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.....	18
6.11	lotto unico – valore del bene.....	19
	VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE	19
	VALORE LOTTO UNICO	20
7.	STATO CIVILE DEL DEBITORE	21
8.	ALTRE NOTIZIE.....	21
9.	DEFINIZIONI	21
10.	DISCLAIMER	25
11.	ALLEGATI	26



2. RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura n° 13/2024

Esecutato:

Procedente:

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:** 12/02/2025
- **Udienza:** 19/03/2025

LOTTO UNICO

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP.	SI	14/02/2024 – 3245/2382				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PIENA PROPRIETÀ				
UBICAZIONE IMMOBILI	-	GATTATICO (RE) – Via Giuseppe Garibaldi n° 40 loc. Nocetolo				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA
		Gattatico	23	24 25	2 2	A/2
CONFORMITÀ CATASTALE	SI	LIEVI DIFFORMITÀ CHE NON RICHIEDONO OBBLIGO DI AGGIORNAMENTO				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	LIEVI DIFFORMITÀ; OCCORRE SANATORIA				
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO	NON SONO STATE REPERITE LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	APE/ACE NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	SI	LIBERO				
STATO DI ARREDAMENTO	-	ARREDATO CON MOBILIO DI SCARSO VALORE				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-	NON PRESENTI				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	SI	NON VI È CONDOMINIO				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 36.000,00 - EURO TRENTASEMILA /00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 27.000,00 - EURO VENTISETTEMILA/00					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	19/03/2025 - ore --					
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. Successivamente, si è provveduto ad effettuare l'accesso all'immobile in data 25/10/2024.

4. DATI CATASTALI

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

CATASTO: fabbricati

INTESTATI:

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali										
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita		
1	Abitazione	Comune di Gattatico, Via G. Garibaldi n° 53	23	24 25	2 2	-	A/2	U	2	vani	56	mq	€ 160,10
									TOT vani	2			
									TOT. Mq	0			
									TOT. Mc	0			

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

CATASTO: fabbricati

INTESTATI:

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali										
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita		
1	Abitazione	Comune di Gattatico, Via G. Garibaldi n° 53	23	24 25	2 2	-	A/2	U	2	vani	56	mq	€ 160,10
									TOT vani	2			
									TOT. Mq	0			
									TOT. Mc	0			

4.1 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nella tabella 1 sono quelli desunti dall'atto di pignoramento, mentre quelli della tabella 2 sono quelli della situazione catastale attuale. **Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.**
- Si segnala che il civico corretto è il n° 40.
- Si segnalano le seguenti lievi difformità nelle planimetrie catastali:
 - a) nei locali sottotetto è indicata un'altezza minima pari a 1,26 mt invece di 1,28 mt



- b) nel locale sottotetto a ovest è indicata un'altezza massima pari a 2,44 mt invece di 2,29 mt e nel locale sottotetto a est è indicata un'altezza massima pari a 2,25 mt invece di 2,17 mt

Trattandosi di unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in vani o metri quadrati, le lievi incongruenze di cui sopra non hanno rilevanza catastale e non comportano l'obbligo di redigere una dichiarazione di variazione catastale¹ essendo che le lievi differenze nelle altezze non incidono sulla consistenza dei beni, sulla destinazione e quindi sulla corretta determinazione della rendita così come specificato nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n° 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010.

Sarà pertanto facoltà dell'eventuale aggiudicatario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie per una maggiore corrispondenza tra stato di fatto e rappresentazione planimetrica.

5. DESCRIZIONE DEI BENI

In comune di **Gattatico (RE)**, via G. Garibaldi n. 40 località Nocetolo, **piena proprietà** di monolocale al piano primo e annessi ingresso al piano terra e due sottotetti al piano secondo, il tutto meglio identificato al Catasto Fabbricati al fg. 23 mappale 24 sub. 2 graffato al mappale 25 sub. 2. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato terra-tetto che si sviluppa su tre piani fuori terra inserito in un piccolo borgo rurale, ed è situato in zona agricola a circa 1,5 km da Nocetolo, circa 5,5 km da Praticello e circa 18 km da Reggio Emilia. L'appartamento è composto da ingresso-vano scala al piano terra, bagno e monolocale con angolo cottura al piano primo, due soffitte al piano secondo di cui una utilizzata come camera da letto. L'altezza degli ambienti al piano primo è di 2,70 mt circa mentre nel sottotetto vi è un'altezza minima di 1,28 mt sotto travetto e un'altezza massima di 2,29 mt in un sottotetto e 2,17 mt nell'altro. I pavimenti e i rivestimenti sono in materiale ceramico mentre la scala da piano terra a piano primo è pavimentata in granito, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, i serramenti esterni sono costituiti da finestre con telaio in legno e vetrocamera con scuri in legno solo al primo piano, le porte interne sono in legno tamburato, mentre la porta d'ingresso è di tipo blindato; il piano primo e secondo sono

¹ Ai sensi dell'art. 17 lettera b) del regio decreto 13/04/1939 n. 652 convertito con modificazioni dalla legge 11/08/1939 n. 1249.



collegati mediante scala a chiocciola. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano ubicata nel bagno ed elementi radianti in acciaio; è inoltre presente la predisposizione sottotraccia per la climatizzazione estiva per una unità interna nel monolocale al piano primo e una unità esterna al piano terra. Essendo l'unità immobiliare disabitata da anni, non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti; data la ristrutturazione nel 2004 sono presumibilmente rispondenti alle normative vigenti. Il bagno è dotato di water, bidet, lavabo, doccia e attacco lavatrice. Sul fronte del fabbricato è presente un pozzo e durante il sopralluogo non è stato possibile capire se l'impianto idrico dell'unità immobiliare in oggetto è allacciata a questo pozzo oppure all'acquedotto pubblico; da informazioni assunte dal vicino di casa, sul fronte vi è altresì la fossa biologica che raccoglie le acque nere e dovrebbe scaricare nel fosso adiacente al vialetto d'ingresso posto a ovest. La superficie commerciale del monolocale con relativi accessori è pari a circa 58 mq.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in muratura intonacata, solai d'interpiano in latero-cemento e solaio di copertura in legno lamellare con manto presumibilmente in coppi.

Su due lati del fabbricato si trova l'area esterna che stante a quanto riportato sugli atti di provenienza parrebbe di proprietà comune anche alle circostanti proprietà; tuttavia detta area censita con il mappale 23 risulta, catastalmente, di proprietà di terzi. Tale area costituisce altresì unico accesso dalla viabilità pubblica costituita da Via G. Garibaldi.

Le condizioni manutentive del fabbricato sono mediocri così come quelle dell'unità immobiliare. Si segnalano infiltrazioni dalla copertura nel sottotetto a ovest. Fanno parte dell'unità immobiliare i proporzionali diritti di comproprietà (art. 1117 e seguenti CC) sulle parti comuni dell'edificio comuni per legge e per destinazione. Come già detto sugli atti di provenienza si legge che è compresa "ogni proporzionale diritto di comproprietà comunque spettante al venditore sull'area cortiliva comune anche alle altre circostanti proprietà identificata col mappale 23 del foglio 23", tuttavia detta area risulta di proprietà di terzi.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica e non è dotata delle dichiarazioni di conformità degli impianti idraulici ed elettrici.



Confini:

- al piano terra a Nord altre ragioni mapp. 22, a Est altre ragioni mapp. 24, a Sud area cortiliva mapp. 23, a Ovest altre ragioni mapp. 21
- al piano primo a Nord altre ragioni mapp. 22, a Est altre ragioni mapp. 22 e area cortiliva mapp. 23, a Sud area cortiliva mapp. 23, a Ovest altre ragioni mapp. 21
- al piano secondo a Nord altre ragioni mapp. 22, a Est altre ragioni mapp. 22 e area cortiliva mapp. 23, a Sud area cortiliva mapp. 23, a Ovest altre ragioni mapp. 21

6. LOTTI DI VENDITA

Data la conformazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, si effettua la vendita in UNICO lotto.

6.1 LOTTO UNICO – DATI CATASTALI

CATASTO: fabbricati

INTESTATI:

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali										
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita		
1	Abitazione	Comune di Gattatico, Via G. Garibaldi n° 40	23	24 25	2 2	-	A/2	U	2	vani	56	mq	€ 160,10

TOT vani 2
 TOT. Mq 0
 TOT. Mc 0

Confini:

- al piano terra a Nord altre ragioni mapp. 22, a Est altre ragioni mapp. 24, a Sud area cortiliva mapp. 23, a Ovest altre ragioni mapp. 21
- al piano primo a Nord altre ragioni mapp. 22, a Est altre ragioni mapp. 22 e area cortiliva mapp. 23, a Sud area cortiliva mapp. 23, a Ovest altre ragioni mapp. 21
- al piano secondo a Nord altre ragioni mapp. 22, a Est altre ragioni mapp. 22 e area cortiliva mapp. 23, a Sud area cortiliva mapp. 23, a Ovest altre ragioni mapp. 21



6.2 LOTTO UNICO – DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di **Gattatico**, via Giuseppe Garibaldi n. 40 loc. Nocetolo, **piena proprietà** di monolocale con accessori composto da ingresso al piano terra, monolocale con angolo cottura e bagno al piano primo e due locali sottotetto al piano secondo. Impianto di riscaldamento autonomo, impianti idraulici ed elettrici presumibilmente a norma. Condizioni manutentive mediocri. Superficie commerciale dell'abitazione con accessori 58 mq circa.

6.3 LOTTO UNICO – REGOLARITÀ EDILIZIA²

L'immobile in oggetto è stato edificato in data antecedente all'1 settembre 1967; successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività n° 726/2004 prot. 1823 del 24/02/2004 per “Ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione”

Dalla documentazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gattatico si evince che non risulta presentata la “Comunicazione di Fine Lavori” e altresì non risulta presentata la “Richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità”.

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

- a) lo spessore del muro al piano terra è pari a 22 cm invece di 33 cm
- b) il vano scala ha una lunghezza di 3,87 mt invece di 3,70 mt
- c) la porta d'ingresso al piano terra ha dimensioni di 92x217 invece di 80x215
- d) la larghezza del monolocale al piano primo sul lato est è pari a 3,11 mt invece di 3,40 mt
- e) nel sottotetto a est al piano secondo la larghezza è pari a 3,11 mt invece di 3,40 mt
- f) nel sottotetto a est al piano secondo la lunghezza è pari a 4,00 mt invece di 3,88 mt, l'altezza minima è pari a 1,28 mt sotto travetto invece di 1,26 mt e l'altezza massima sotto travetto è pari a 2,17 mt invece di 2,25 mt

² Vedi allegato 5.



- g) nel sottotetto a ovest al piano secondo la lunghezza è pari a 4,26 mt invece di 4,20 mt, l'altezza minima è pari a 1,28 mt sotto travetto invece di 1,26 mt e l'altezza massima sotto travetto è pari a 2,29 mt invece di 2,44 mt
- h) nel sottotetto al piano secondo la lunghezza del disimpegno-vano scala è pari a 2,32 mt invece di 2,37 mt;

Per quanto riguarda le opere di cui alle lettere *b)-f)-g)-h)*, lo scrivente ritiene che possano essere classificate quali "Tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis comma 1 bis lettera d-bis del DPR 380/2001 in quanto rientranti nel limite del 6% delle misure previste nel titolo abilitativo essendo unità immobiliare di superficie inferiore a 60 mq.

Per quanto riguarda le opere di cui alle lettere *a)-c)-d)-e)* occorre presentare una pratica edilizia in sanatoria con pagamento della relativa sanzione amministrativa allegando altresì le dichiarazioni di conformità degli impianti idraulici ed elettrici o le dichiarazioni di ripendenza.

6.4 LOTTO UNICO – COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E/O RIPRISTINO

I costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia ammontano a circa 6.000,00 €.

6.5 LOTTO UNICO – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile libero.

6.6 LOTTO UNICO – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 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 4:**

- Ipoteca volontaria iscritta in data 24/06/2004 al n. 4103 R.P. e al n. 16984 R.G. a favore di
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 14/02/2024 al n. 2382 R.P. e al n. 3245 R.G. a favore di
- Ipoteca volontaria iscritta in data 12/06/2024 al n. 2084 R.P. e al n. 13005 R.G. a favore di (per rinnovazione dell'iscrizione del 24/06/2004 n. 4103 R.P.)

6.7 LOTTO UNICO – DIRITTO DI PRELAZIONE

Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

6.8 LOTTO UNICO – ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI³

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

- i beni sono pervenuti al Sig. per atto di compravendita a ministero del notaio dott. Enrico Bigi del 04/06/2004, repertorio 88396/20000, registrato a Reggio Emilia in data 21/06/2004 al n. 7585 serie 1T e trascritto a Reggio Emilia in data 24/06/2004 al n. 9875 R.P. e al n. 16983 R.G. per acquisto fattone dal Sig. ;
- i beni sono pervenuti al Sig. per atto di compravendita a ministero del notaio dott. Enrico Bigi del 17/12/2003, repertorio 86680/19198, trascritto a Reggio Emilia in data 14/01/2004 al n. 521 R.P. per acquisto fattone dai Sig.ri .

³ Vedi allegato 7.

6.9 LOTTO UNICO – FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona.

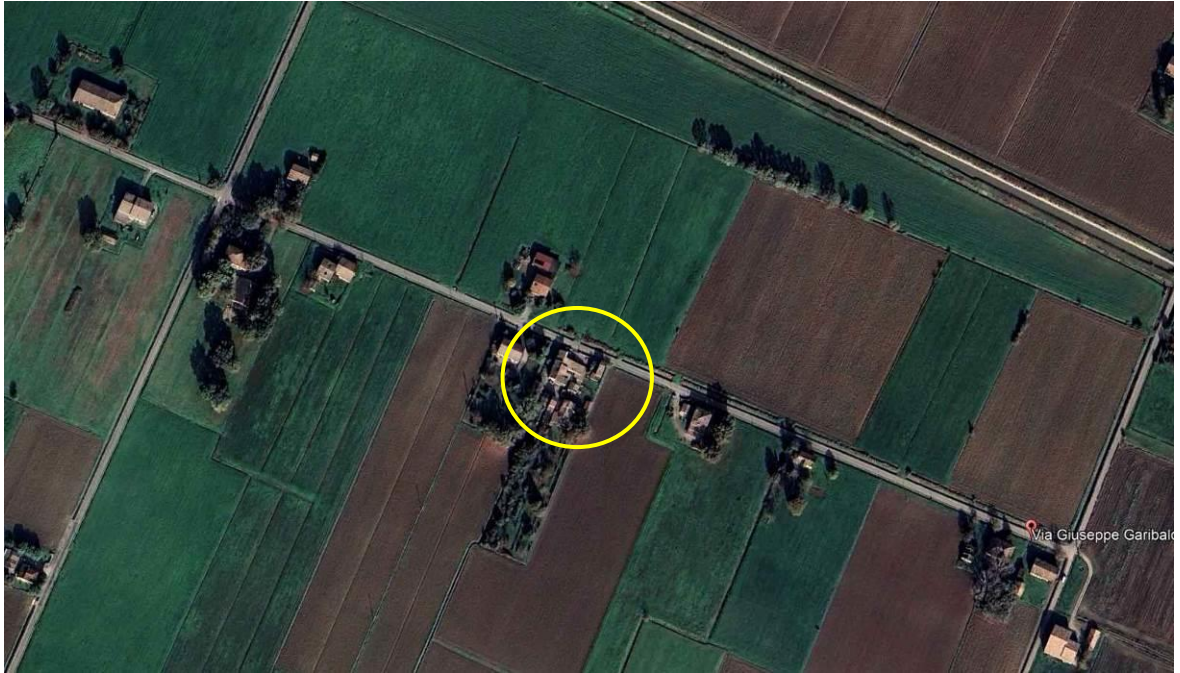


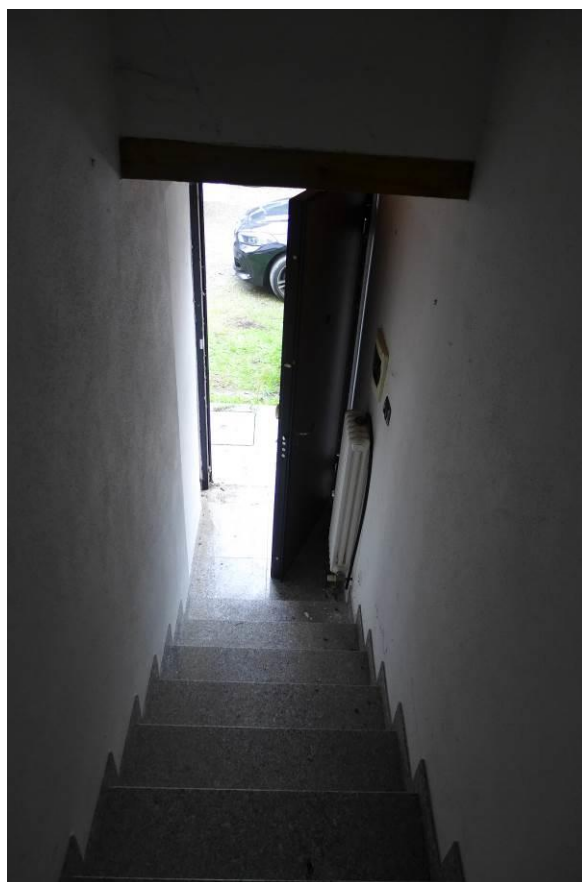
Figura 2: viste esterne del fabbricato.





Figura 3: viste interne dell'appartamento.







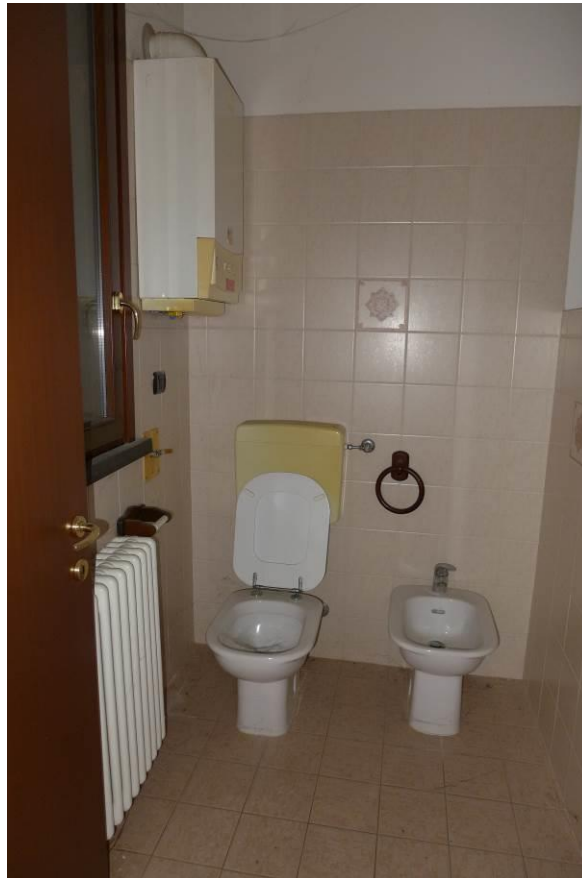




Figura 4: viste delle infiltrazioni.



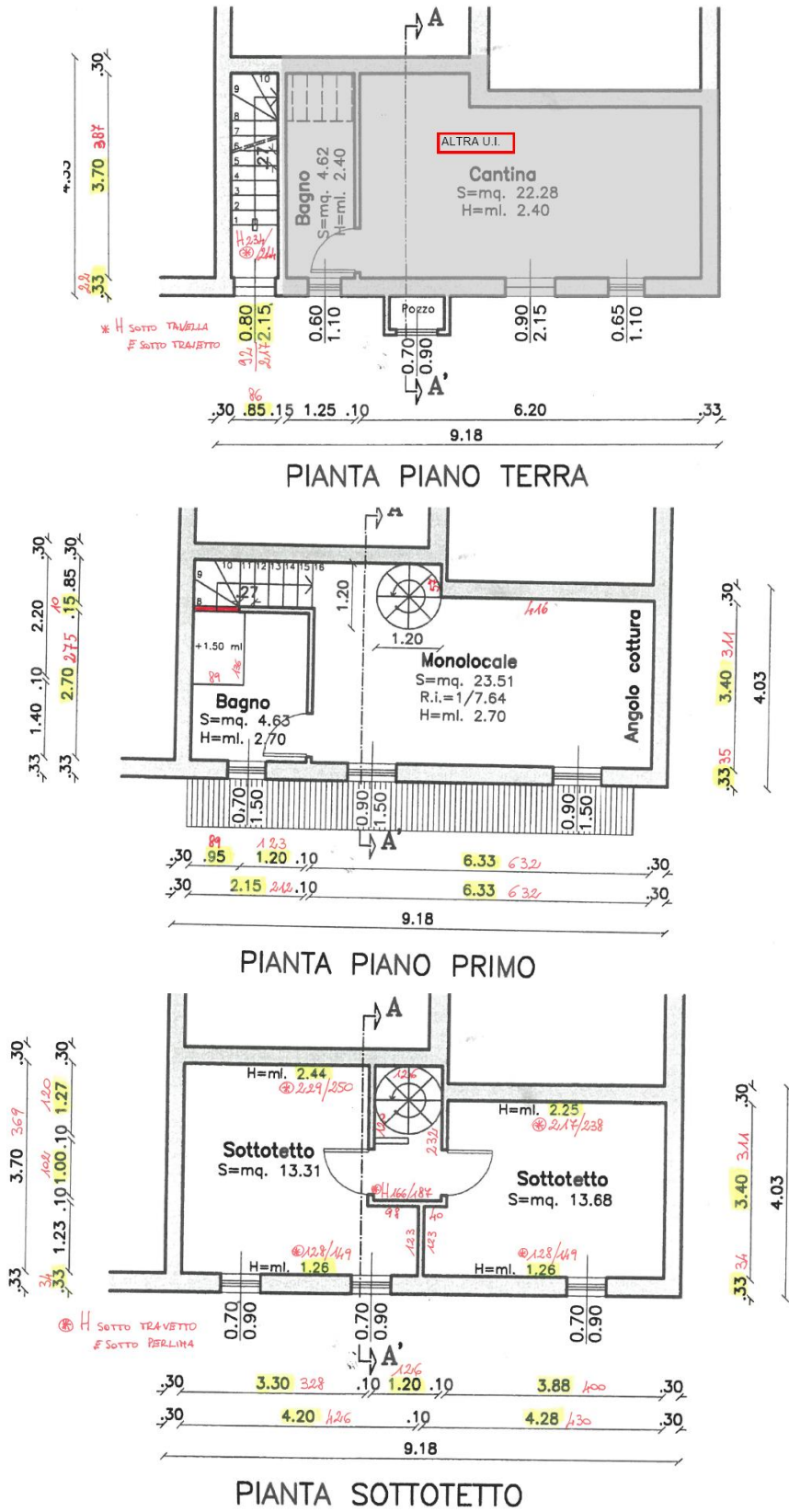


Figura 5: vista dell'area cortiliva e della strada di accesso.



PIANTE⁴

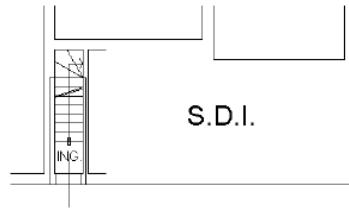
Figura 6: piante dell'abitazione.



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

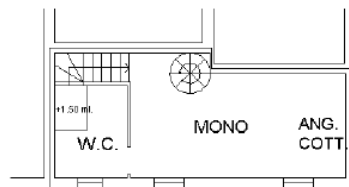


Figura 7: planimetria catastale.



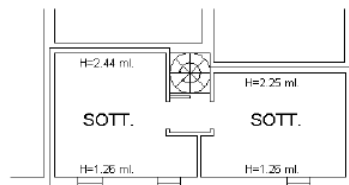
PIANTA PIANO TERRA

H=2.40 ml.



PIANTA PIANO PRIMO

H=2.70 ml.



PIANTA SOTTOTETTO

6.10 LOTTO UNICO – CONDOMINIO

Non vi è condominio.



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 Commerciale.



I beni in oggetto possono essere messi a confronto con altri beni recentemente compravenduti in zona reperendone gli atti di compravendita; le indagini sono state poi integrate con informazioni acquisite presso operatori di settore, nonché mediante comparazione con i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare.

In considerazione delle specifiche caratteristiche del bene oggetto di stima, della sua conformazione, del contesto in cui si trova e di ogni altra caratteristica influente sul valore, raffrontate tali caratteristiche con i comparabili reperiti e con le loro specifiche caratteristiche, nonché con i valori del Borsino Immobiliare e i valori OMI, tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, in risposta alla lettera g) del quesito si ritiene che il valore a mq possa essere indicato in circa 900 €/mq di Superficie Commerciale.

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

VALORE LOTTO 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 e delle spese condominiali insolute.

Tabella 1: calcolo della superficie commerciale.

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL) in mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (SUP) in mq
Abitazione 1° piano e ingresso piano terra	36,60	1,00	36,60
Sottotetto	35,10	0,60	21,06
TOT. PARZIALE			57,66

Tabella 2: determinazione del valore del bene.

Descrizione	Superficie commerciale in mq	Valore unitario	Valore totale
Abitazione e accessori	57,66	€ 900,00	€ 51.894,00
TOTALE			€ 51.894,00
Abbattimento forfettario 20%			-€ 10.378,80
Detrazione spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia			-€ 6.000,00
Detrazione spese condominiali insolute			€ -
TOTALE VALORE BASE D'ASTA			€ 35.515,20
TOTALE BASE D'ASTA ARROTONDATO			€ 36.000,00
OFFERTA MINIMA PARI AL 75%			€ 27.000,00

In conclusione si indicano i seguenti valori:

- **valore finale base d'asta del lotto = 36.000 € (trentaseimila/00)**
- **offerta minima pari al 75% = 27.000 € (ventisettemila/00)**

7. STATO CIVILE DEL DEBITORE⁵

--

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

⁵ Vedi allegato 8.

(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, purchè abbiano altezza inferiore a 2,70 mt
- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998
- i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a 1,80 mt
- le autorimesse e i posti auto coperti
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico
- gli spazi scoperti a terra (cortili, 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_1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nella presente perizia è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

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



Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

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

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

- le rampe d'accesso esterne non coperte
- i balconi, terrazzi e simili
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- gli oggetti 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.
- Salvo diversa indicazione la data delle valutazioni coincide con la data riportata in calce al presente documento.
- I valori espressi nel presente documento sono sempre al netto delle imposte/tasse.
- Nonostante le metodologie di calcolo, il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.
- La verifica della regolarità edilizia contenuta nel presente documento è stata effettuata sulla base della documentazione trasmessa in modalità telematica dal Comune di Gattatico; si declina ogni responsabilità in merito ad eventuali incongruenze e/o omissioni tra gli atti utilizzati per la redazione del presente documento e quelli effettivamente presenti negli archivi comunali, qualora la documentazione resa consultabile al tecnico incaricato dovesse risultare parziale e/o incompleta.
- In merito alle tolleranze descritte nel presente documento, si è fatto espresso ed integrale riferimento ai contenuti e alle modalità interpretative fornite dalla Regione Emilia Romagna



nella Circolare PG.2018.0410371 del 05/06/2018 avente ad oggetto “Indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive...”

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

11. ALLEGATI

1. PLANIMETRIA CATASTALE
2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
3. VISURA CATASTALE STORICA
4. RELAZIONE NOTARILE E VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
5. ELABORATI E DOCUMENTI REGOLARITÀ EDILIZIA
6. ATTI DI PROVENIENZA
7. CERTIFICATO DI MORTE

Reggio Emilia, 12/02/2025

L'esperto designato
Geom. Luca Gasparini