

# **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

## **Esecuzione immobiliare n. 206/2024**

Giudice delegato: **G.E. Dott. Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da:

Contro:

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Immobili in San Martino in Rio (RE) Via Daria Malaguzzi n.8**

**Esperto designato: Ing. Fiorenza Pierli**



**Studio Tecnico Associato Ing. Giovanni Davoli – Ing. Fiorenza Pierli**

Via Romana,10 Albinea (RE) telefono 0522.1845122 mail: [studiodavolipierli@gmail.com](mailto:studiodavolipierli@gmail.com)

## **SOMMARIO**

<b>1-RIASSUNTO E DATI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
<b>2-COMUNICAZIONI .....</b>	<b>3</b>
<b>3-DATI CATASTALI.....</b>	<b>4</b>
<b>3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....</b>	<b>4</b>
<b>3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA</b>	<b>5</b>
<b>3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....</b>	<b>5</b>
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI.....</b>	<b>6</b>
<b>5- LOTTI DI VENDITA.....</b>	<b>20</b>
<b>5.1-LOTTO UNICO.....</b>	<b>20</b>
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI .....	20
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	20
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA .....	21
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	32
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	32
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	33
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	33
5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE .....	34
5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE .....	34
VALORE LOTTO UNICO.....	35
5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA .....	37
<b>6-ALTRE OSSERVAZIONI .....</b>	<b>37</b>
<b>6.1 LOCAZIONE .....</b>	<b>37</b>
<b>6.2 CONDOMINIO .....</b>	<b>37</b>
<b>6.3 QUALIFICAZIONE FISCALE .....</b>	<b>37</b>
<b>6.4 ASSUNZIONI METODOLOGICHE.....</b>	<b>38</b>
<b>7-ALLEGATI.....</b>	<b>39</b>

## 1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

### PROCEDURA ESECUTIVA N°206/2024

**Esecutato:**

- 

**Procedente:**

- 

**Creditori intervenuti:**

- **Agenzia Delle Entrate Riscossione** creditore intervenuto
- **Data conferimento incarico:** 16/04/2025
- **Scadenza di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 15/09/2025
- **Udienza:** 15/10/2025
- **Atto di pignoramento:** trascritto RG 25521 e RP 18802 il 22/11/2024
- **Contributo unificato:** SI

## 2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o PEC<sup>1</sup> della nomina, dell'inizio delle operazioni peritali previste per il giorno 28/04/2025 alle ore 09:00 che avverrà in via telematica in videoconferenza, e della data del sopralluogo da definire con il custode IVG Reggio Emilia. In particolare sono stati avvertiti:

Il sopralluogo si è svolto in data 15/05/2025 alla presenza dell'esecutato Sig. e del custode giudiziario IVG Dott. .

Durante lo stesso sopralluogo lo Scrivente ha fatto accesso agli immobili e ha effettuato rilievi metrici atti a verificarne la consistenza (in allegato 13).

Lo Scrivente ha verificato che copia del provvedimento del GE contenente il quesito sia stato consegnato al debitore che abita nell'immobile affinché questi sia edotto degli obblighi che lo stesso è tenuto a rispettare come indicato nel quesito stesso.

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice via pec all'avvocato del procedente e del creditore intervenuto.

---

<sup>1</sup> Vedi allegato 4

### 3-DATI CATASTALI

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

**Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI  
COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO (RE) (I011)**

**INTESTATI:**

•

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria <sup>3</sup> e classe	Superficie catastale	Rendita
AUTORIMESSA	SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Daria Malaguzzi n. 8 PIANO T	10	-	76 sub.1	33 mq	C/6	-	-
AUTORIMESSA	SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Daria Malaguzzi n. 8 PIANO T	10	-	76 sub.2	24 mq	C/6	-	-
ALLOGGIO	SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Daria Malaguzzi n. 8 PIANO T1-2	10	-	76 sub. 5	12 vani	A/2	-	-
AREA URBANA	SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Daria Malaguzzi n. 9 PIANO T	10	-	404 sub. -	34 mq	F/1	-	-

2

Vedi allegato 5

3

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

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

**IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI  
COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO (RE) (I011)**

**INTESTATI:**

•

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
AUTORIMESSA	SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Daria Malaguzzi n. 8 PIANO T	10	-	76 sub.1	33 mq	C/6 di 3 <sup>^</sup> classe	Totale:37 mq	138,05 €
AUTORIMESSA	SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Daria Malaguzzi n. 8 PIANO T	10	-	76 sub.2	24 mq	C/6 di 3 <sup>^</sup> classe	Totale:28 mq	100,40 €
ALLOGGIO	SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Daria Malaguzzi n. 8 Piano T-1 - 2-3	10	-	76 sub. 5	12 vani	A/2 di 1 <sup>^</sup> classe	Totale:381 mq Totale escluse aree scoperte**: 348 mq	1.084,56 €
AREA URBANA	SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Daria Malaguzzi n. 9 PIANO T	10	-	404 sub. -	34 mq	F/1	-	-

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

### 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dalla trascrizione dell'atto di pignoramento (vedi allegato 5) mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale. **Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.**

Durante il sopralluogo **sono state riscontrate difformità** tra la consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato 3), consistenti in: diverse partizioni interne al primo piano e diverse destinazioni d'uso di alcuni vani al primo e secondo piano, come meglio dettagliato nei paragrafi inerenti la regolarità edilizia ed eventuali opere di ripristino e costi di regolarizzazione. Necessario aggiornamento delle planimetrie catastali solo in caso di sanatoria, come meglio dettagliato nei paragrafi sopra indicati.

**Confini catastali:** (così come risultanti dall'atto di provenienza e dall'estratto di mappa): il tutto nell'insieme confinante con ragioni ai mappali 598, 554 da due lati e 405.

## 4-DESCRIZIONE DEI BENI

**Piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione da terra a tetto con annessa area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva ed annesso piccolo tratto di area di pertinenza del fabbricato. Il tutto sito in via Daria Malaguzzi n. 8 a San Martino in Rio (RE).**

Piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione da terra a tetto con annessa area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva ed annesso piccolo tratto di area di pertinenza del fabbricato, il tutto sito in via Daria Malaguzzi n. 8 a San Martino in Rio (RE).

La porzione di fabbricato in oggetto, privo di ascensore e sito in una zona periferica ed agricola di San Martino in Rio (RE), risulta facente parte di un più ampio fabbricato colonico di antica fattura. Il fabbricato in oggetto risulta essere stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967, con successivi interventi edilizi negli anni '70 per sistemazione e riattamento dello stesso fabbricato colonico ad uso civile abitazione. Non risultano presenti servizi pubblici a meno di un percorso ciclo pedonale nelle vicinanze. L'edificio risulta con struttura in muratura portante e finitura esterna parzialmente intonacata ed in parte con mattoni faccia a vista. L'edificio nel suo complesso si presenta in scarse condizioni manutentive. **Nel fascicolo edilizio non risultano evidenze degli allacci alle reti pubbliche.** Da informazioni reperite al sopralluogo, come da dichiarazioni fornite dall'esecutato, il fabbricato risulta allacciato all'acquedotto ed alla rete elettrica, mentre l'approvvigionamento gas avviene tramite serbatoio interrato di GPL, che l'esecutato mostrava nell'area cortiliva esclusiva. L'esecutato riferiva che non risulta allaccio alla fognatura pubblica e la raccolta dei reflui avviene tramite fossa settica a tre camere. **Si precisa come nel fascicolo edilizio non risulta reperita alcuna autorizzazione allo scarico fuori fognatura di acque reflue domestiche e assimilate<sup>4</sup>.**

Il fabbricato in oggetto, come da planimetria catastale, risulta composto al piano terra da: ingresso, due cantine, disimpegno, centrale termica e due autorimesse, di cui ai sub.1 e 2, entrambe di pertinenza dell'abitazione (Hm dei vani al PT = 2.25 ml); al primo piano da: ripostiglio e pranzo (al sopralluogo ad uso cucina con un ulteriore ripostiglio), cucina (al sopralluogo ad uso soggiorno), soggiorno e studio (al sopralluogo con diverse partizioni interne e diverse destinazioni d'uso dei vani rispetto alla planimetria catastale: ad uso camere da letto di cui una con cabina armadio e piccolo bagno cieco), un bagno, un cavedio (al sopralluogo con accesso dal disimpegno) e due disimpegni (Hm dei vani al 1P = 2.8 ml); al secondo piano da: quattro camere da letto (al sopralluogo una camera ad uso cucina ed un'altra camera ad uso soggiorno), un bagno, due disimpegni, un ripostiglio e cavedio (Hm dei vani al secondo piano = 2.8 ml); al terzo piano da: tre vani ad uso soffitta e cavedio. Area cortiliva esclusiva di circa 500 mq. Piccolo tratto di area di pertinenza del fabbricato di

<sup>4</sup> Dalla pagina del sito web dello stesso Comune di San Martino in Rio (RE) alla pagina Modulistica [https://www.comune.sanmartinoinrio.re.it/documento\\_pubblico/richiesta-autorizzazione-scarico/](https://www.comune.sanmartinoinrio.re.it/documento_pubblico/richiesta-autorizzazione-scarico/) risulta "DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO DI ACQUE REFLUE DOMESTICHE NON RECAPITANTI NELLA PUBBLICA FOGNATURA"

cui al mapp.404, area urbana di 34 mq catastali, gravata da servitù di passaggio ad uso pubblico.

L'edificio si presenta in scarso stato di conduzione e manutenzione e risultano necessari interventi di sanificazione, di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato. **In particolare sono presenti crepe e lesioni nel piano sottotetto ed alla copertura con tegole rotte che portano infiltrazioni al secondo piano: necessaria manutenzione previa verifica strutturale con personale qualificato delle crepe presenti, per possibili problemi anche di natura strutturale.**

Si rileva che lo stato di fatto al sopralluogo evidenzia la presenza di due porzioni funzionalmente indipendenti, rispettivamente al primo e al secondo piano, con differenti stati manutentivi.

In dettaglio, i vani siti al primo piano del fabbricato risultano in discreto stato manutentivo, in quanto oggetto di recente ristrutturazione (risalente al 2013 come riferito dall'esecutato) e presenta pavimenti in ceramica di recente posa, serramenti di recente sostituzione in legno, con doppi vetri, tapparelle e inferriate; porte interne di recente sostituzione. I due bagni al primo piano presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica e sono dotati di sanitari in ceramica con WC, bidet, doccia e lavandino, il tutto di recente posa. La camera da letto al primo piano sul lato sud-est del fabbricato presenta problematiche di umidità. Il riscaldamento risulta autonomo, asservito da caldaia marca ATAG sita nel vano centrale termica al PT, come riferito dall'esecutato al sopralluogo, e radiatori a colonna; cronotermostato ambiente. L'esecutato al sopralluogo informava lo scrivente che non risulta presente predisposizione per aria condizionata.

I vani siti al secondo piano del fabbricato risultano in scarso stato manutentivo con pavimenti e rivestimenti originali tipici degli anni '70, con serramenti in legno, vetri singoli e tapparelle, un bagno di antica fattura con sanitari in ceramica con WC, bidet, vasca da bagno e lavandino, con un riscaldatore elettrico e ventilatore marca ORIEME. Il riscaldamento risulta autonomo, asservito da una caldaia marca ATAG presente in una camera (ad uso cucina al sopralluogo) e da un termocamino a pellet nel disimpegno utilizzato come riscaldamento ausiliario (come riferito dall'esecutato al sopralluogo), con tubazioni esterne degli impianti e termosifoni alle pareti. Umidità diffusa in tutti i locali al secondo piano sia sulle pareti che a soffitto, con distacchi di intonaco, in particolare nei vani posti sul lato sud, presumibilmente per le infiltrazioni dal tetto.

I vani al piano terra del fabbricato risultano in pessimo stato manutentivo con pavimenti prevalentemente in cemento o ceramica di antica fattura e con serramenti con vetri singoli e inferriate. Autorimesse con portoni in metallo. In cantina al sopralluogo risultava presente un addolcitore (non funzionante, come riferito dall'esecutato) e nel disimpegno un contatore elettrico da 6KW (utilizzato sia per il primo che per il secondo piano, come riferito dall'esecutato). L'esecutato riferiva che l'allarme non risulta funzionante.

Area cortiliva in pessimo stato manutentivo: necessari consistenti interventi di riordino. L'esecutato riferiva che l'approvvigionamento gas del fabbricato avviene tramite bombolone GPL da 1000 litri presente in giardino.

**Nel fascicolo edilizio non risultano reperite le certificazioni impiantistiche:** Si rileva che nell'atto di provenienza (in allegato 6) nessuna informazione è riportata circa lo stato e la conformità degli impianti. **Gli impianti appaiono funzionanti ma apparentemente non a norma: gli impianti risultano da verificare con personale qualificato. Rimane in particolare da verificare con personale qualificato la possibilità di mantenere per il secondo piano la compresenza di una caldaia nel vano camera da letto (ad uso cucina al sopralluogo) e la stufa a pellets nel disimpegno.**

Fanno parte dell'appartamento la quota proporzionale dei diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e seguenti e come richiamate nell'atto di provenienza.

Al momento del sopralluogo, all'interno del fabbricato risultavano presenti molti beni mobili di scarso valore di proprietà dell'esecutato che si impegna a rimuovere prima di un eventuale decreto di trasferimento. Risultano altresì presenti molti materiali di scarto e immondizia in genere.

**La Sup. commerciale parametrata del fabbricato sito al piano terra, primo, secondo e terzo (di cui al sub.5) risulta di circa 309 mq<sup>5</sup>,** costituita dalla superficie commerciale dei locali principali di circa 142 mq al primo piano e di circa 133 mq al secondo piano, dalle superfici accessorie al piano terra di circa 66 mq (di cui due cantine, ingresso, CT e disimpegno, tutte considerate al 25%), dalle superfici dei vani al terzo piano uso soffitta di circa 120 mq (considerate al 15%).

**Autorimessa (sub.1) di circa 37 mq catastali stimata a corpo e a parte.**

**Autorimessa (sub.2) di circa 28 mq catastali stimata a corpo e a parte.**

**Area cortiliva esclusiva di circa 500 mq stimata a corpo e a parte.**

**Piccolo tratto di area di pertinenza del fabbricato (mapp.404), area urbana di circa 34 mq catastali, gravata da servitù di passaggio ad uso pubblico.**

5

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

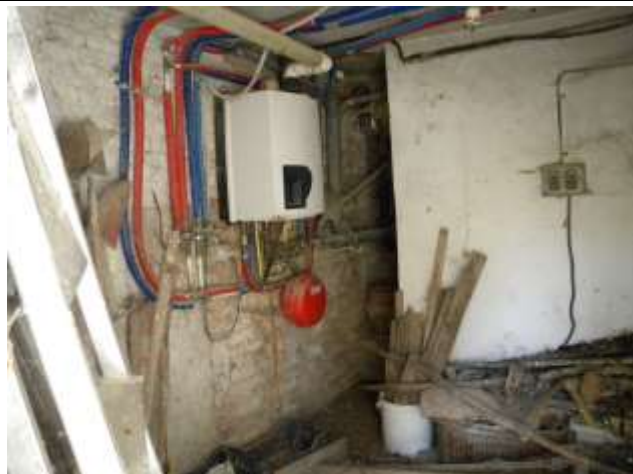
- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva 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



*Edificio esterno*



*Edificio esterno*



*Locale caldaia - PT*



*Disimpegno - PT*



*Cantina - PT*



*Cantina - PT*



*Pranzo (ad uso cucina) - 1°P*



*Cucina (ad uso soggiorno) - 1°P*



*Ripostiglio - 1°P*



*Ripostiglio - 1°P*



*Camera da letto - 1°P*



*Camera da letto - 1°P*



*Bagno di servizio nella camera da letto -  
1°P*



*Cavedio - 1°P*



*Bagno - 1°P*



*Bagno - 1°P*



*Camera da letto (ad uso soggiorno) - 2°P*



*Ripostiglio - 2°P*



*Disimpegno - 2°P*



*Bagno - 2°P*



*Camera da letto - 2°P*



*Camera da letto - 2°P*



*Camera da letto (ad uso cucina) - 2°P*



*Dettaglio infiltrazioni - 2°P*



*Soffitta - 3°P*



*Soffitta con dettaglio crepe - 3°P*



*Dettaglio tegole rotte in soffitta - 3°P*



*Dettaglio crepe in soffitta - 3°P*



*Autorimessa - PT*



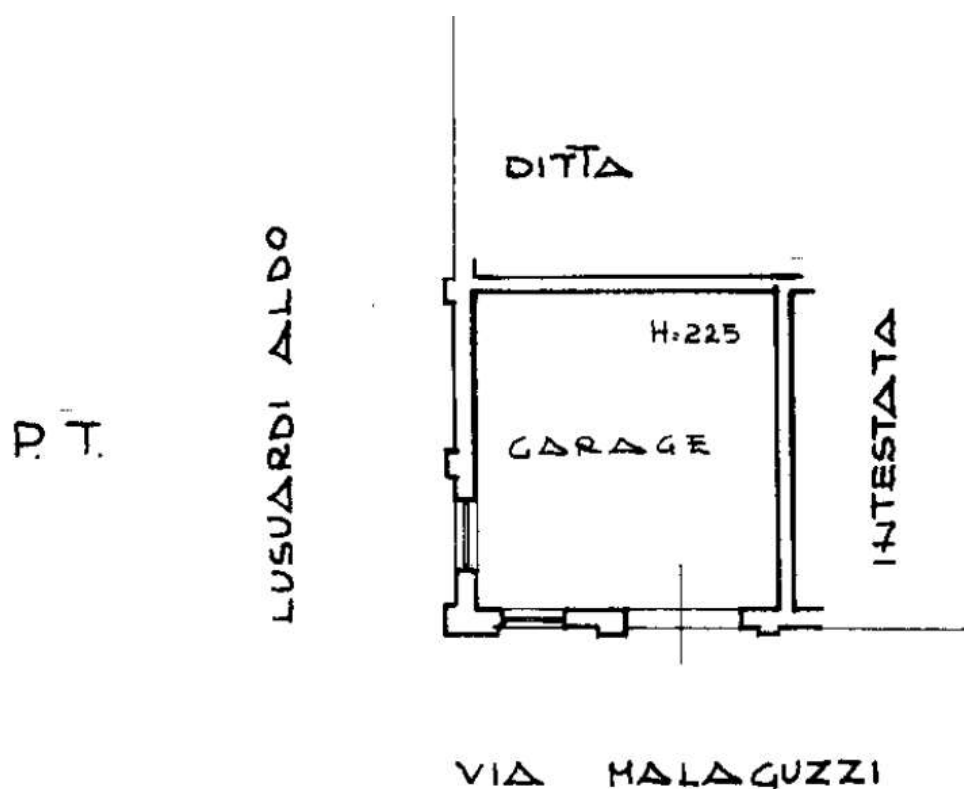
*Disimpegno - PT*



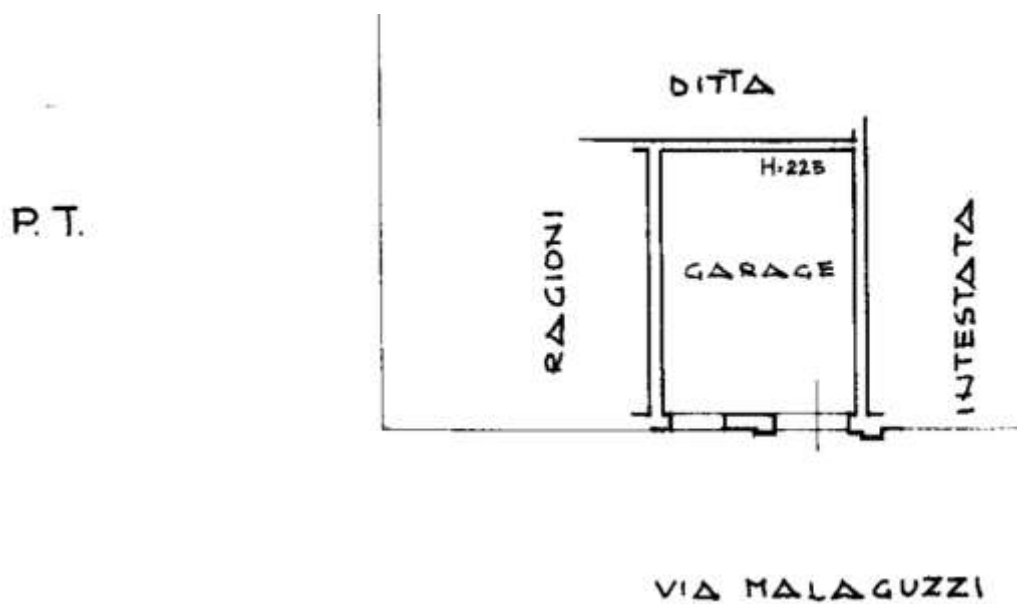
Area cortiliva



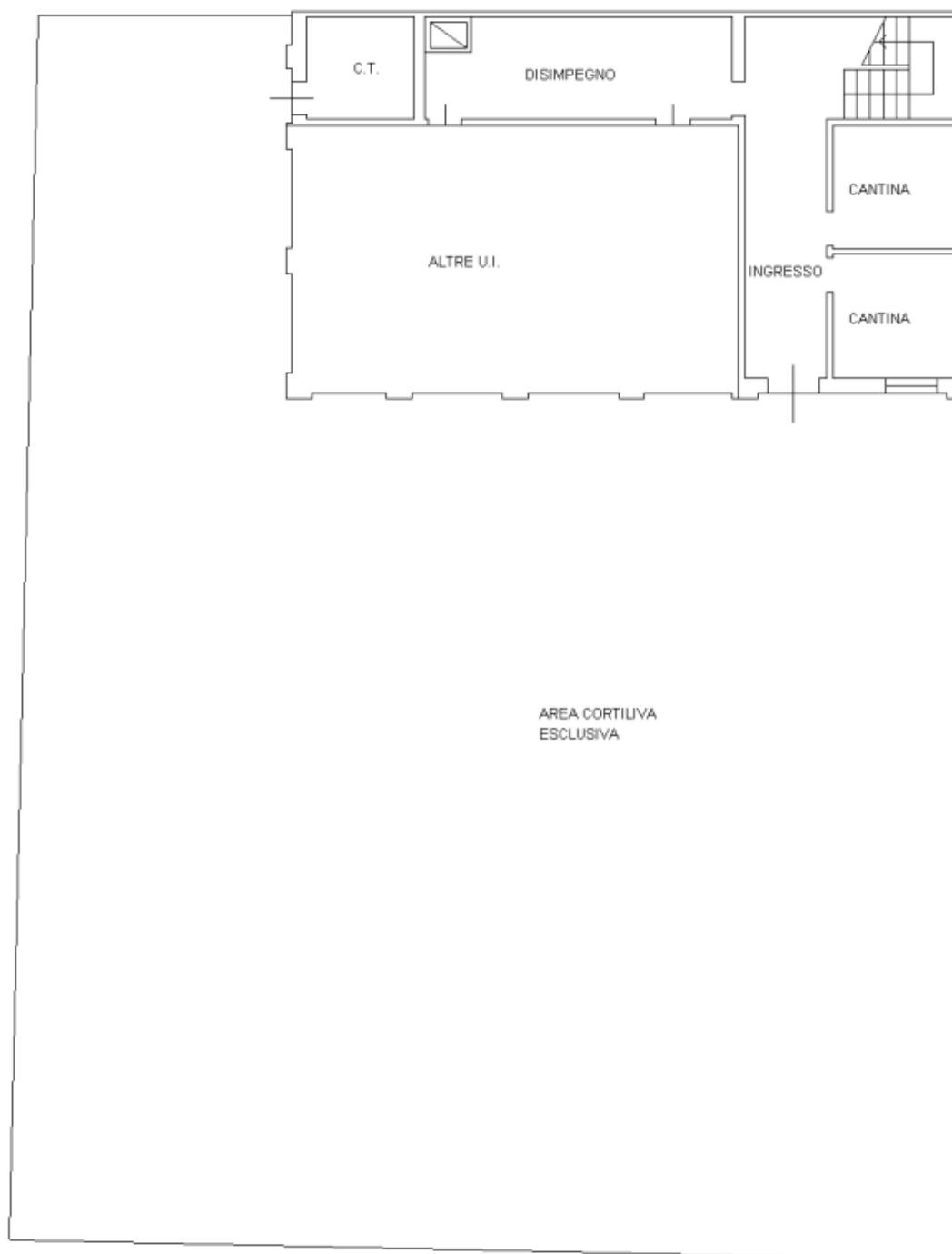
Area cortiliva



Planimetria dell'autorimessa al piano terra (sub. 1) – fuori scala–



*Planimetria dell'autorimessa al piano terra (sub. 2) – fuori scala–*



PIANO TERRA H=225

*Planimetria del fabbricato al piano terra (sub. 5) – fuori scala–*



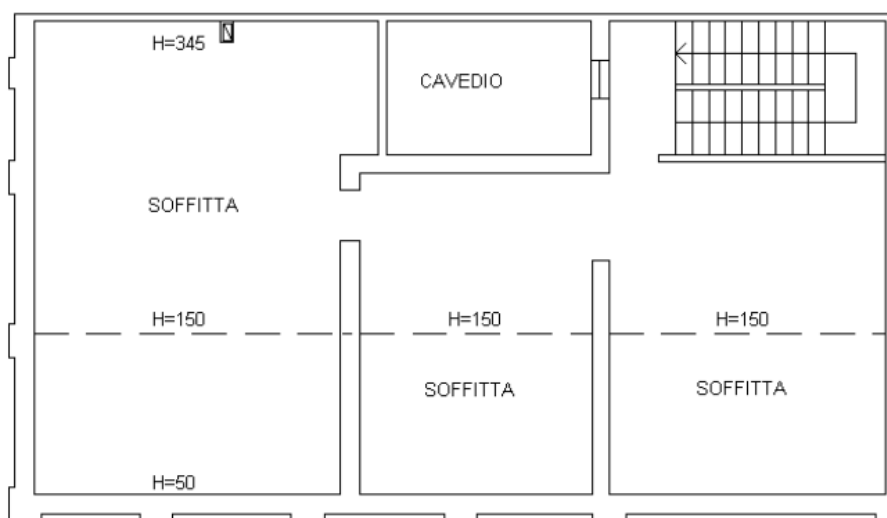
Planimetria del fabbricato al primo piano (sub. 5) – fuori scala–



infiltrazioni nei vani principalmente sul lato Sud dovute a perdite dalla soffitta/dal tetto

## PIANO SECONDO H=280

*Planimetria del fabbricato al secondo piano (sub. 5) – fuori scala–*



## PIANO TERZO

*Planimetria del fabbricato al terzo piano (sub. 5) – fuori scala–*

## 5- LOTTI DI VENDITA

Trattasi di unico lotto funzionale, che prevede la messa in vendita dell'alloggio unitamente alle autorimesse ed al piccolo tratto di area di pertinenza del fabbricato di cui al mapp. 404.

### 5.1-LOTTO UNICO

#### 5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI  
COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO (RE) (I011)

#### INTESTATI:

•

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
AUTORIMESSA	SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Daria Malaguzzi n. 8 PIANO T	10	-	76 sub.1	33 mq	C/6 di 3 <sup>^</sup> classe	Totale:37 mq	138,05 €
AUTORIMESSA	SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Daria Malaguzzi n. 8 PIANO T	10	-	76 sub.2	24 mq	C/6 di 3 <sup>^</sup> classe	Totale:28 mq	100,40 €
ALLOGGIO	SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Daria Malaguzzi n. 8 Piano T-1 - 2-3	10	-	76 sub. 5	12 vani	A/2 di 1 <sup>^</sup> classe	Totale:381 mq Totale escluse aree scoperte**: 348 mq	1.084,56 €
AREA URBANA	SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Daria Malaguzzi n. 9 PIANO T	10	-	404 sub. -	34 mq	F/1	-	-

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

#### 5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione da terra a tetto, facente parte di un più ampio fabbricato colonico, con annessa area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva di circa 500 mq e piccolo tratto di area urbana di 34 mq di pertinenza del fabbricato, il tutto sito in zona agricola di San Martino in Rio (RE), in via Daria Malaguzzi n. 8. Due autorimesse pertinenziali al piano terra rispettivamente di 37 mq e 28 mq. L'alloggio in oggetto, di circa 309 mq commerciali, risulta catastalmente identificato da un'unica unità ad uso abitativo al piano terra, primo, secondo e terzo. L'alloggio risulta composto al piano terra da: ingresso, due cantine, disimpegno, centrale termica; al primo piano da: ripostiglio e pranzo (al sopralluogo ad uso cucina con un ulteriore ripostiglio), cucina (al sopralluogo ad uso soggiorno), soggiorno e studio (al sopralluogo con diverse partizioni interne e diverse destinazioni d'uso dei vani rispetto alla planimetria catastale: ad uso camere da letto di cui una con cabina armadio e piccolo bagno cieco), un bagno, un cavedio (al sopralluogo con accesso dal disimpegno) e due disimpegni; al secondo piano da: quattro camere da letto (al sopralluogo una camera ad uso cucina ed un'altra camera ad uso soggiorno), un bagno, due disimpegni, un ripostiglio e cavedio; al terzo piano da: tre vani ad uso soffitta e cavedio. Lo stato di fatto al sopralluogo evidenzia la presenza di due porzioni

funzionalmente indipendenti, rispettivamente al primo e al secondo piano. Non risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Reti tecnologiche apparentemente non a norma. Immobili non conformi allo stato autorizzato per diverse partizioni interne al primo piano e diverse destinazioni d'uso. Necessari ripristini o regolarizzazione. Privo di attestato di prestazione energetica valido. Immobile occupato dall'esecutato.

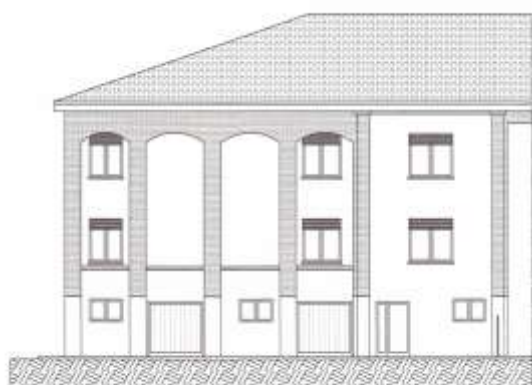
### **5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il fabbricato in cui è sito l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1/09/1967, come risultante dall'atto di provenienza (in allegato 6).

In data 10/06/2025 risulta pervenuta allo scrivente la documentazione relativa all'intero fascicolo edilizio<sup>6</sup> dell'immobile in oggetto, come inviato via mail dall'ufficio tecnico del comune di San Martino in Rio (RE). Successivamente, il fabbricato risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- autorizzazione edilizia n. 166/70 rilasciata in data 09/11/1970 per "riattamento di fabbricato colonico ad uso civile abitazione" sito in Via Malaguzzi, con allegati grafici autorizzativi;
- autorizzazione di abitabilità prot. n.166/70 rilasciata in data 03/01/1972 vista la domanda in atti del 26/10/1971 per sistemazione e trasformazione di fabbricato colonico ad uso civile abitazione;
- permesso di costruire in sanatoria n. 35/12 rilasciato in data 28/11/2012 per "opere difformi dall'autorizzazione edilizia n.116/70 di fabbricato colonico in Via Malaguzzi n.7 (Fg.10 mapp.76 subb.1-2-5), in particolare per difformità nella sistemazione delle facciate e delle bucatore ivi contenute, con allegati grafici autorizzativi, in particolare TAV.3 – stato di fatto (stato attuale) e TAV.5 – stato di adeguamento, di cui si riporta di seguito un estratto. Per il rilascio del PdC in sanatoria **risulta presente una prescrizione** a cui è subordinato lo stesso rilascio del PdC in sanatoria: **"Al momento di procedere ad una futura sistemazione dell'immobile nella sua complessità, o al riattamento delle facciate, o alla sostituzione dei serramenti esterni, il soggetto proprietario e per lui, eventuali e successivi aventi causa, si dovrà procedere alla sistemazione definitiva dei prospetti esterni nei termini indicati nell'elaborato grafico a firma di geom. , denominato tav.5 che allegato al presente titolo ne costituisce parte integrante e sostanziale"**.

<sup>6</sup> La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Lo Scrivente non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.



PROSPETTO EST

**TAV.3 - stato di fatto**



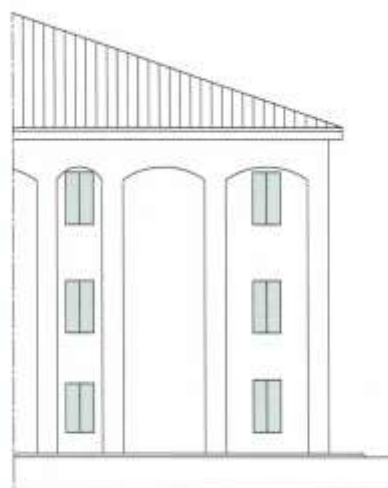
PROSPETTO EST

**TAV.5 – stato di adeguamento**



PROSPETTO SUD

**TAV.3 -stato di fatto**



PROSPETTO SUD

**TAV.5 - stato di adeguamento**

**Risulta rilasciato il certificato di conformità edilizia ed agibilità a prot. 5940 del 22/12/2012** vista la richiesta di conformità edilizia ed agibilità n.34/12/L in data 11/12/2012 atti n.5712 e vista l'ispezione del tecnico del Servizio Edilizia Privata in data 22/12/2012.

Dalla disamina del fascicolo edilizio (vedi allegato 10), risulta che **le unità immobiliari NON risultano conformi alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti** del comune di San Martino in Rio (RE) per diverse partizioni interne e destinazioni d'uso di alcuni vani. **Necessari ripristini o pratica in sanatoria.**

In particolare, al momento del sopralluogo il primo piano del fabbricato risulta difforme dai grafici autorizzativi allegati al PdC in sanatoria n. 35/12 rilasciato in data 28/11/2012 per diverse partizioni interne e diverse destinazioni d'uso tra cui: la realizzazione di un ripostiglio aggiuntivo nel vano pranzo (ad uso cucina al

sopralluogo) e la riduzione del vano ripostiglio precedente, la realizzazione di una porta di accesso al cavedio, la parziale demolizione di una parete interna del vano cucina (ad uso soggiorno al sopralluogo), lo spostamento di una parete interna tra soggiorno e studio (entrambe ad uso camere da letto al sopralluogo), con la realizzazione di una camera da letto con minore superficie ed un'altra camera da letto ulteriormente partizionata con un bagno cieco e una cabina armadio. Il secondo piano del fabbricato risulta difforme dai grafici autorizzativi allegati al PdC in sanatoria n. 35/12 rilasciato in data 28/11/2012 per diverse destinazioni d'uso tra cui: una camera da letto ad uso cucina ed una camera da letto ad uso soggiorno. Si rileva che lo stato di fatto al sopralluogo evidenzia la presenza di **due porzioni funzionalmente indipendenti**, rispettivamente al primo e al secondo piano.

Le schede catastali risultano conformi all'ultimo stato assentito come da grafici allegati al PdC in sanatoria n. 35/12 rilasciato in data 28/11/2012. **Le schede catastali<sup>7</sup> risultano difformi dallo stato di fatto al sopralluogo** per le partizioni interne e le diverse destinazioni d'uso sopra elencate.

A seguito di colloquio intercorso con il tecnico comunale arch. in data 09/09/2025 **risulta necessaria rimessa in pristino dell'ultimo stato legittimo con l'eliminazione degli abusi edilizi** riscontrati al sopralluogo **oppure presentazione di una pratica in sanatoria**. Come da colloquio con il tecnico comunale, risultano possibili tre alternative:

**1. Rimessa in pristino con l'eliminazione degli abusi edilizi** riscontrati al sopralluogo: riposizionamento delle pareti interne e delle destinazioni d'uso, sia al primo che al secondo piano, come da ultimi grafici autorizzativi allegati al PdC in sanatoria n. 35/12 rilasciato in data 28/11/2012, con la rimozione dell'eventuale impiantistica incoerente. In tal caso non risulta necessario aggiornamento catastale.

**2. Pratica in sanatoria, CILA in sanatoria per "diverse partizioni interne"**, con il contemporaneo ripristino delle destinazioni d'uso assentite al secondo piano,

<sup>7</sup> **Agenzia delle Entrate - Circolare n. 2 del 09/07/2010 Prot. 36607**

e) *Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione:*

*Considerata la delicatezza e la rilevanza connesse all'obbligo di effettuare la dichiarazione di conformità introdotto dalla normativa in parola, si ritiene opportuno formulare alcune specifiche considerazioni in merito alla portata e all'ambito applicativo della normativa catastale disciplinante l'obbligo delle dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari urbane. L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. In sintesi, costituisce rilievo - e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249. Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita 5. Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze. Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto. Di contro, è necessaria la presentazione della dichiarazione di variazione nei casi in cui la mutazione incide sulla consistenza o sulla classe (esempi tipici sono il caso del retrobottega di un negozio che, se trasformato in ambiente destinato alla vendita, incrementa l'originaria superficie dell'unità, ovvero la realizzazione di soppalchi, servizi igienici, etc.).*

in dettaglio con la rimozione della cucina e dell'impiantistica incoerente. In tal caso necessario aggiornamento catastale con l'indicazione grafica delle partizioni interne al primo piano.

**3. Pratica edilizia in sanatoria, SCIA in sanatoria per "divisione in 2 u.i. e diverse partizioni interne".** In tal caso necessario aggiornamento catastale con la creazione di due u.i. ad uso abitativo rispettivamente al primo e secondo piano, e con l'indicazione grafica delle partizioni interne al primo piano.

**Non risultano depositate certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i.** Si rileva che nell'atto di provenienza (in allegato 6) nessuna informazione è riportata circa lo stato e la conformità degli impianti. **Rimane da verificare con tecnico specializzato la possibilità di mantenere per il secondo piano la compresenza di una caldaia nel vano camera da letto (ad uso cucina al sopralluogo) e la stufa a pellets nel disimpegno.**

**Alla data del 11/06/2025 non risulta rilasciato alcun attestato di certificazione/prestazione energetica sugli immobili in oggetto. Risulta rilasciato un attestato di certificazione energetica n. 05211-007580-2013** rilasciato il 01/02/2013 e **scaduto** il 01/02/2023, classe energetica G, con  $E_{ptot}=327,90$  kWh/m<sup>2</sup> anno.

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Lo strumento urbanistico approvato dal Comune di San Martino in Rio risulta il PRG (Piano Regolatore Generale), con ultima variante approvata con atto CC n.97 del 28/12/2023.

Le unità immobiliari in oggetto risultano classificati in base alla "Tav.2.1-ZONE - Capoluogo" del PRG vigente:

- **zona E.1- AGRICOLE (art.72 NTA)**
- **insediamento rurale classificato come 433 NR e 182 A1**, come da tavola estratta:



	Zona E.1 - AGRICOLE - (art. 72)
	Zona E.2 - AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO - (art. 73)
	Zona E.3 - AGRICOLE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA - (art. 131)
	Zona E.4 - AGRICOLE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL CANALE ECOLOGICO DEL CAVO TRESINARO - (art. 132)
	- PERCORSI PEDONALI E CICLABILI - (art. 118)
	N. IDENTIFICATIVO DELL'INSEDIAMENTO RURALE
	INDIVIDUAZIONE INSEDIAMENTO RURALE

*Estratto da "Tav.2.1-ZONE -Capoluogo"*

Si riporta di seguito un estratto dell'art.72 delle NTA del PRG inerente le zone agricole normali E.1

#### **Art. 72 - Zone agricole normali "E.1"**

Il PRG individua come zone agricole normali le parti del territorio comunale destinate a confermare e sviluppare le proprie specifiche potenzialità produttive agricole in funzione dei più opportuni usi agricoli esistenti o potenziali del suolo. In tali zone sono consentiti tutti gli interventi edilizi ed urbanistici di cui agli Artt.74 e ss. delle presenti norme.

Gli interventi ammessi sono elencati dall'art.74 delle NTA del PRG inerente le zone agricole.

#### **Art. 74 - Interventi ammessi**

Nelle zone agricole sono ammessi tutti gli interventi compresi nei Casi di Intervento di cui ai successivi Artt.77 e ss., con le limitazioni e specificazioni proprie relative a:

- ogni singola zona;
- caratteristiche del Complesso Rurale;
- caratteristiche del richiedente.

Gli indici urbanistici fissati dagli Artt.77 e ss. delle presenti norme possono essere superati in sede di Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale dove gli incrementi dei parametri edilizi-urbanistici devono essere strettamente correlati alle esigenze produttive aziendali. Per la formazione del PSA si rimanda all'Art.103 e ss. delle presenti norme.

Il riferimento tipologico indicato nella TAV.2 del PRG è esplicitato nell'art.82 delle NTA del PRG, di cui si riportano alcuni estratti.

Le tipologie individuate nella Tav.2 si riferiscono in tutti i casi al complesso agricolo e non ai singoli edifici che lo compongono. Al contrario, il censimento individua (salvo eccezioni ed eventuali errori) la tipologia dei singoli edifici rurali adibiti tanto ad abitazione quanto ad annessi agricoli.

#### **TIPO A - complesso agricolo ad elementi funzionali contigui o giustapposti**

Tale tipologia risulta generalmente composta da un unico corpo di fabbrica con parte abitativa, loggia di ingresso o porta morta, stalla e fienile. Altri edifici minori possono essere presenti nell'area di pertinenza del complesso.

### **Art. 83 - Caso di Intervento -1- : Grado di integrità del complesso alto**

Tale intervento si applica ai complessi rurali comprendenti edifici con presenza di tipologia di tipo "A", "B" o "C" ed individuati nelle tavole di piano dalle simbologie A1, B1, C1.

Gli interventi applicabili sono volti alla conservazione e valorizzazione degli edifici riconoscibile e caratterizzanti il complesso rurale, attraverso il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e dei singoli elementi architettonici e strutturali per l'edificio nel suo complesso. Per gli edifici minori, in parte anche non riconoscibili o di recente costruzione, gli interventi applicabili sono orientati alla conservazione degli elementi di pregio ad all'adeguamento degli edifici, nel loro complesso, alla caratterizzazione degli edifici principali. La realizzazione di nuove costruzioni deve essere orientata, nell'articolazione e nelle finiture, ad un inserimento congruente rispetto alla morfologia e grado di integrità del complesso originario.

#### **a.1) Conservazione e riuso del volume esistente**

Gli interventi ammessi sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento prevede:

per i prospetti esterni:

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento di nuove aperture sui fronti principali esterni diametralmente opposti, seguendo la partitura, le dimensioni e le caratteristiche di finitura originarie di quelle esistenti sul modulo di abitazione, oppure la partitura, le dimensioni e le caratteristiche di finitura originarie della parte interessata. Le nuove aperture sono consentite solamente nel caso in cui non si riesca a raggiungere con le aperture già presenti i requisiti minimi di illuminazione ed aerazione dei vani retrostanti;
- l'inserimento di nuove aperture sui fronti secondari laterali in allineamento verticale e possibilmente in modo simmetrico;
- il mantenimento se esistenti dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
  - a) sporto di gronda se in travetti di legno;
  - b) cornicioni in mattoni;
  - c) mantovane sagomate;
  - d) marcapiani;
  - e) muro tagliafuoco sporgente oltre la falda di tetto;
  - f) eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, scritte e toponimi, tabelle targhe;
  - g) inferiate e cancelli;
  - h) manto di copertura in tegole curve (coppi) che dovrà essere previsto anche se non esistente.

per le modificazioni interne:

- il mantenimento nel vano del portico, loggia o porta-morta del solaio nel caso esso sia costituito da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o a vela;
- l'eventuale chiusura in muratura delle aperture di ingresso della porta morta e dei portici in genere che dovrà avvenire a filo arretrato di almeno una testa verso l'interno dell'edificio in modo da permettere la leggibilità dell'originaria immagine esterna;
- l'abbattimento, nel vano del portico o porta-morta, dei solai limitatamente ai casi in cui la struttura sia con travi e travetti in legno o travi profilate in ferro e voltine in laterizio, nel qual caso la ricostru-

zione potrà avvenire in allineamento con i solai dell'abitazione e il tamponamento del portico dovrà essere costruito in modo arretrato rispetto l'imposta dell'arco esterno;

- l'abbattimento di tutti i muri non portanti e loro ricostruzione per l'organizzazione dell'abitazione;
- l'abbattimento dei solai a bassa quota (pollaio, forno, porcile) e riallineamento dei nuovi solai con quelli dell'abitazione;
- l'abbattimento dei solai della stalla o altri ambienti rurali, per l'eventuale riallineamento del nuovo solaio con quelli dell'abitazione, esclusivamente nel caso in cui detti solai non siano costituiti da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o a vela;
- l'inserimento di nuovo solaio nel doppio volume del fienile;
- la sostituzione dei solai dell'abitazione con riposizionamento sulla stessa quota o alla quota minima necessaria ai fini dell'abitabilità dei locali;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc..

per le scale interne:

- il mantenimento del vano scala originario nel caso possa garantire il disimpegno di tutti i livelli del fabbricato e sia posto in posizione tipologicamente corretta, viceversa è consentita la sua riformulazione al fine di ricondurlo ad una organicità tipologica o al fine di garantire il disimpegno di tutti i livelli del fabbricato. Non potranno comunque essere demolite le scale che, per particolare fattura o pregio o per la presenza di elementi decorativi, rappresentino testimonianza del processo costruttivo tradizionale.
- l'inserimento nel vano del portico, loggia, porta-morta o stalla di nuove scale, con struttura portante metallica e pedate in legno o con altri materiali idonei che testimonino e dal punto di vista compositivo-formale e dal punto di vista dei materiali il "distacco" dalla struttura esistente;
- l'inserimento del vano scala in tutti gli altri ambienti dell'edificio.

#### **Art.86 - Caso di intervento NR**

Tale intervento si applica ai complessi rurali comprendenti edifici individuati nelle tavole di piano dalle simbologie NR.

Per tali edifici, in caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione edilizia, si conferma la destinazione d'uso esistente e la vocazione di supporto alle attività delle aziende agricole

La nuova costruzione in assenza di demolizione di fabbricato esistente e l'ampliamento di edifici per la

residenza sono consentiti solo ad operatori agricoli qualificati ai sensi dell'art.81 delle presenti norme secondo le indicazioni dell'art.85.

Di contro, gli interventi di nuova costruzione senza demolizione di fabbricato esistente e di ampliamento di annessi agricoli e/o edifici destinati all'attività agricola, in adeguamento a quanto già indicato agli artt. 83, 84 e 85 delle presenti norme e, fermo restando che gli stessi dovranno comunque essere rispondenti alle sole necessità del fondo e non rivolte a qualsiasi altra diversa funzione, sono ammessi nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.1, per gli operatori agricoli qualificati;
- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha. 1, anche per gli operatori non qualificati che, a differenza dei soggetti di cui al punto precedente, dovranno disporre della piena proprietà della intera superficie che concorre alla determinazione della stessa S.A.F.;
- SC = 165 mq aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di mq. 100 per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.) eccedente il primo ettaro;
- D1 = mt 5 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt 10 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt 10 di distanza dagli altri edifici del Complesso Rurale;
- D4 = mt 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalla Tav. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.131;
- H = altezza massima dell'edificio non superiore a quella dell'edificio riconoscibile presente nel Complesso Rurale e/o in ogni caso non superiore a mt 7,5. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura.

Interventi più massicci, quali la ricomposizione plano-volumetrica e la demolizione con ricostruzione, di corpi di fabbrica nei complessi classificati NR legittimati da puntuale titolo abilitativo alla loro costruzione e conformi allo stesso o conformabili ai sensi di legge, mirati a riqualificare il patrimonio edilizio esistente, sono ammessi nel rispetto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:

1. le nuove costruzioni o le ricomposizioni volumetriche, da sottoporre al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, dovranno salvaguardare l'originaria composizione tipologica del complesso e, laddove carente, dovranno recuperarne l'assetto originario:
  - rispettando il Volume Totale delle strutture esistenti ed escludendo dal computo le superfetazioni che lo stesso progetto avrà individuato come tali;
  - ripristinando correttamente, se e quando necessario, la configurazione planimetrica del complesso o del singolo edificio su cui intervenire, facendo altresì ricorso ad impianti tipologici, profili architettonici e materiali tipici della tradizione rurale o, comunque, coerenti con il tessuto limitrofo;
  - disponendo altresì la completa rimozione di eventuali superfetazioni il cui carico dimensionale

(calcolato tanto in termini di superficie, quanto in ragione de volume vuoto per pieno), non potrà essere recuperato con il progetto medesimo a meno che lo stesso non sia legittimato da regolare titolo abilitativo;

2. gli operatori agricoli qualificati di cui all'art.75, comma 7.1, delle presenti norme, dovendo procedere ad interventi di ricomposizione plano-volumetrica e di demolizione con ricostruzione, di corpi di fabbrica nei complessi classificati NR, ricompresi all'interno della loro S.A.F. aziendale, indipendentemente dalle loro dimensioni e funzioni originarie, hanno facoltà:
  - In caso di demolizione e ricostruzione, di proporre la realizzazione di uno o più edifici, nel rispetto di quanto indicato al precedente punto 1.;
  - di utilizzare i futuri manufatti per gli usi e funzioni agricole di cui all'art.75, comma 6.1, delle presenti norme sino ai limiti massimi indicati dal PRG vigente; oltre tali limiti, il progetto di ricomposizione volumetrica o di demolizione con ricostruzione, dovrà mantenere le destinazioni d'uso già assentite;
3. I restanti soggetti, non qualificati come operatori agricoli ma aventi titolo ad intervenire sui singoli edifici o complessi rurali recanti la simbologia NR, dovendo procedere ad interventi di ricomposizione plano-volumetrica e/o di demolizione con ricostruzione degli stessi, dovranno:
  - In caso di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici esistenti complessivamente caratterizzati da un Volume Totale non superiore a mc. 1.000, attenersi alla realizzazione di un solo edificio, nel rispetto di quanto indicato al precedente punto 1.;
  - In caso di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici esistenti complessivamente caratterizzati da un Volume Totale compresa tra 1.000 e 3.000 mc., prevedere la realizzazione di n. 2 edifici, tra loro grossolanamente equipollenti e facendo espresso riferimento a quanto indicato al precedente punto 1.;
  - In caso di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici esistenti complessivamente caratterizzati da un Volume totale superiore a mc. 3.000, dare corso alle procedure di attuazione di progetto urbanistico di Piano di Recupero di iniziativa privata di cui agli artt. 9 ed 81/bis delle presenti norme;
  - tanto nel caso di opere di ricomposizione tipologica, quanto negli interventi di demolizione e ricostruzione, solo ed esclusivamente subordinatamente al recupero di manufatti edilizi esistenti di tipologia non incongrua rispetto al contesto e compatibilmente con il carico urbanistico generato e la presenza di adeguata viabilità, fare ricorso alle funzioni ed attività di cui all'art. 81, comma 6.2, delle presenti norme, con un limite massimo di:
    - o unità abitative pari al numero esistente per le funzioni residenziali di tipo **a.1**;
    - o n.1 unità ed una superficie utile lorda di mq 500, per le funzioni laboratori ali artigianali di produzione di beni artistici e tradizionali di tipo **c.1**;
    - o n.1 unità ed una superficie utile lorda di mq 150, per le funzioni e attività terziarie di servizio, quali studi professionali ed artistici di tipo **b.1**;
    - o n 1 unità ed una superficie utile lorda di mq. 250, per le funzioni di pubblico esercizio per la ristorazione e di somministrazione bevande di tipo **b.2.6**.

Per dettagli si rimanda allo strumento urbanistico in vigore che qui si intende integralmente riportato.

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

A seguito di colloquio intercorso con il tecnico comunale arch. in data 09/09/2025 risulta necessaria rimessa in pristino con l'eliminazione degli abusi edilizi riscontrati al sopralluogo oppure presentazione di una pratica in sanatoria.

**Per la perizia in oggetto si considera conveniente il ripristino dell'ultimo stato assentito con l'eliminazione degli abusi edilizi.** Per la rimozione degli abusi edilizi riscontrati al sopralluogo, occorre riposizionare le pareti interne e le destinazioni d'uso, sia al primo che al secondo piano, come da ultimi grafici autorizzativi allegati al PdC in sanatoria n. 35/12 rilasciato in data 28/11/2012, con la rimozione dell'eventuale impiantistica incoerente. In tal caso NON risulta necessario aggiornamento catastale. **Il tutto per una spesa forfettaria complessiva di ripristini di circa 8.000 €.**

#### **5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Come da considerazioni riportate nel paragrafo precedente, per la perizia in oggetto si considera conveniente il ripristino degli abusi edilizi. A titolo informativo, nel caso in cui si voglia procedere con la regolarizzazione degli abusi riscontrati, come da informazioni reperite durante il colloquio intercorso con il tecnico comunale arch. in data 09/09/2025, occorre presentare idonea pratica in sanatoria. Risultano possibili due alternative:

**1. Pratica in sanatoria, CILA in sanatoria per "diverse partizioni interne",** con il contemporaneo ripristino delle destinazioni d'uso assentite al secondo piano, in dettaglio con la rimozione della cucina e dell'impiantistica incoerente. In tal caso necessario aggiornamento catastale con l'indicazione grafica delle partizioni interne al primo piano. Gli oneri per la pratica in sanatoria ad oggi ammontano a 2.000 € in base all'art.17 comma 3 della L.R. 23/2004. **Sono da prevedersi costi per la regolarizzazione, compreso l'aggiornamento catastale, al momento non quantificabili analiticamente e forfettariamente quantificati in 12.000,00 euro,** comprensive di oneri, spese tecniche e catastali. L'esatto ammontare di oneri e altre spese potrà essere stabilito solo al termine della pratica di regolarizzazione. L'effettiva regolarizzazione potrà essere verificata e determinata solo dopo contraddittorio con l'ufficio tecnico comunale, compresa la necessità di presentare eventualmente le dichiarazioni di conformità impiantistiche.

**2. Pratica edilizia in sanatoria, SCIA in sanatoria per "ristrutturazione con divisione in 2 u.i. e diverse partizioni interne".** In tal caso necessario aggiornamento catastale con la creazione di due u.i. ad uso abitativo rispettivamente al primo e secondo piano, e con l'indicazione grafica delle partizioni interne al primo piano. Gli oneri per la pratica in sanatoria ad oggi ammontano a 2.000 € in base all'art.17 comma 3 della L.R. 23/2004. **Sono da prevedersi costi per la regolarizzazione, compreso l'aggiornamento catastale, al momento non quantificabili analiticamente e forfettariamente quantificati in costi non inferiori a 20.000,00 euro,** comprensive di oneri, spese tecniche e catastali, nonché gli oneri per la verifica e il completamento dello sdoppiamento dell'impiantistica. L'effettiva regolarizzazione potrà essere verificata e determinata solo dopo contraddittorio con l'ufficio tecnico comunale, compresa la necessità di presentare le dichiarazioni di conformità impiantistiche, la relazione tecnica energetica ex Legge 10/91 e s.m.i.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dall' esecutato Sig. .

Dalle certificazioni rilasciate dal Comune di San Martino in Rio (RE), il debitore Sig. risulta residente all'indirizzo all'indirizzo oggetto dell'esecuzione con il seguente stato di famiglia, come riportato nella certificazione d'anagrafe, in allegato 9:

•

#### **STATO CIVILE<sup>8</sup>**

#### **5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

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

- Dall'atto di provenienza a ministero Notaio di Reggio Emilia in data 21/02/2013 Rep. n. 50038/29924, trascritto a Reggio Emilia il 28/02/2013 al n. 2562 di R.P. risulta che "l'area di cui al mappale 404 è gravata da servitù di passaggio di uso pubblico".
- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte nei appositi capitoli della relazione.

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

- Il rilascio dell'ultima pratica edilizia autorizzativa sull'immobile in oggetto (permesso di costruire in sanatoria n. 35/12 rilasciato in data 28/11/2012 per "opere difformi dall'autorizzazione edilizia n.116/70 di fabbricato colonico in Via Malaguzzi n.7 identificato al Fg.10 mapp.76 subb.1-2-5, in particolare per difformità nella sistemazione delle facciate e delle bucatore ivi contenute) risultava subordinato ad una prescrizione, di cui si riporta un estratto e che qui si intende integralmente riportata: **"Al momento di procedere ad una futura sistemazione dell'immobile nella sua complessità, o al riattamento delle facciate, o alla sostituzione dei serramenti esterni, il soggetto proprietario e per lui, eventuali e successivi aventi causa, si dovrà procedere alla sistemazione definitiva dei prospetti esterni nei termini indicati nell'elaborato grafico a firma di geom. , denominato tav.5 che allegato al presente titolo ne costituisce parte integrante e sostanziale"**.

---

<sup>8</sup> Vedi allegato 9

## VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni, aggiornate alla data del 09/09/2025 (vedi allegato 8), da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Reggio Emilia ai n.ri R.G. 3945 e R.P. 434, il 28/02/2013 derivante da concessione a garanzia di mutuo per il complessivo importo di Euro 220.000,00
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** iscritta a Reggio Emilia in data 06/10/2017, R.G. 21547, R.P. 3315, derivante da ruolo, per il complessivo importo di Euro 123.683,74,
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia il 22/11/2024, R.G. 25521, R.P. 18802,

### 5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione dello Stato.

### 5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

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

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

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

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

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture;
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; stato di conservazione e manutenzione;
- dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Viene tenuto conto di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

### **VALORE LOTTO UNICO**

#### **Stima del bene descritto:**

La valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell’immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

ALLOGGIO	SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Daria Malaguzzi n. 8 Piano T-1 - 2-3	10	-	<b>76 sub. 5</b>	12 vani	A/2 di 1 <sup>^</sup> classe	Totale:381 mq Totale escluse aree scoperte**: 348 mq	1.084,56 €
----------	--	----	---	----------------------	---------	---------------------------------	---	------------

superficie comm. mq 309 x 600,00 €/mq

Valore dell'alloggio - a corpo - € 185.000,00

Valore dell'area cortiliva esclusiva – a corpo - € 10.000,00

AUTORIMESSA	SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Daria Malaguzzi n. 8 PIANO T	10	-	<b>76 sub.1</b>	33 mq	C/6 di 3 <sup>^</sup> classe	Totale:37 mq	138,05 €
AUTORIMESSA	SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Daria Malaguzzi n. 8 PIANO T	10	-	<b>76 sub.2</b>	24 mq	C/6 di 3 <sup>^</sup> classe	Totale:28 mq	100,40 €

Valore delle autorimesse - a corpo - € 19.500,00

AREA URBANA	SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Daria Malaguzzi n. 9 PIANO T	10	-	<b>404 sub. -</b>	34 mq	F/1	-	-
-------------	--	----	---	-------------------	-------	-----	---	---

Valore dell'area urbana - a corpo - € 500,00

**Valore risultante complessivo - a corpo - € 215.000,00**

- **Nessuna decurtazione per lo stato d'uso e di manutenzione** (l'immobile è stato valutato nello stato di fatto al sopralluogo)

- **8.000,00 Euro opere di ripristino<sup>9</sup>** (per dettagli vedasi paragrafo 5.1.4)

**Valore complessivo – per arrotondamento € 207.000,00**

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, anche a causa dell'assenza di garanzie per vizi occulti, anche in relazione all'incertezza su: ripristini e/o regolarizzazioni come

<sup>9</sup> Per la perizia in oggetto si ritiene conveniente effettuare opere di ripristino in base alle considerazioni riportate nel corrispondente paragrafo 5.1.4 e nel paragrafo relativo ai costi di regolarizzazione 5.1.5

evidenziati in perizia, vincoli e prescrizioni sulle future pratiche edilizie, della condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta ed indisponibilità abitativa immediata, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando come segue:

<b>Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento</b>	<b>€ 166.000,00</b>
--	---------------------

L'offerta minima corrisponde alla valutazione base d'asta ridotta del 25%, risultando come segue:

<b>Offerta minima</b>	<b>€ 124.500,00</b>
-----------------------	---------------------

#### **5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA**

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente provenienza desunta dalla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 7) che di seguito si riassume brevemente.

Per la provenienza al ventennio si rimanda alla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 7) che qui si intende integralmente riportata.

### **6-ALTRE OSSERVAZIONI**

#### **6.1 LOCAZIONE**

Dai riscontri effettuati presso l'Agenzia delle Entrate come da pec ricevuta con numero prot. 54689/2025 in data 29/04/2025, NON risultano contratti di locazione registrati presso l'AdE in riferimento all'esecutato relativo agli immobili oggetto di esecuzione (vedi allegato 12).

#### **6.2 CONDOMINIO**

Non risulta presente condominio.

#### **6.3 QUALIFICAZIONE FISCALE**

Lo Scrivente ha richiesto al momento del sopralluogo la sottoscrizione dell'allegato C inerente la qualificazione fiscale degli immobili in oggetto, compilato a cura dell'esecutato Sig. , in allegato 14.

#### **6.4 ASSUNZIONI METODOLOGICHE**

- Questa relazione è stata preparata esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura ed attenzione.
- 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'esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'esperto ha ispezionato personalmente e/o con propri collaboratori di fiducia gli immobili oggetto di stima, salvo diversa indicazione.
- I valori espressi nella relazione 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.
- Eventuali quantificazioni relative a spese di sanatoria, spese condominiali ed altre spese assimilabili sono da ritenersi meramente indicative e stimate in base alle indicazioni fornite dai competenti uffici.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte nell'ipotesi che non vi siano costi di bonifica e/o smaltimento riconducibili a rifiuti e/o contaminazioni occulte o comunque non apprezzabili in sede di sopralluogo.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte senza considerare la presenza dei gravami ipotecari eventualmente presenti.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

**Gli allegati fanno parte integrante delle presente perizia.**

## **7-ALLEGATI**

1. Corografia ed estratto di mappa catastale
2. Visure catastali storiche
3. Planimetrie catastali
4. Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
5. Atto di pignoramento immobiliare e trascrizione
6. Atto di provenienza dei beni
7. Certificato sostitutivo notarile
8. Documentazione ipocatastale (agg. al 09/09/2025)
9. Certificati anagrafici e stato civile dell' esecutato
10. Documentazione edilizia
11. Assenza di attestato di prestazione energetica e attestato scaduto il 01/02/2023
12. Verifica Agenzia delle Entrate – assenza contratti di locazione
13. Rilievi metrici
14. Allegati a, b, c

*Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.*

Albinea (RE), li' 13/09/2025

**L'esperto estimatore designato**

---

*(ing. Fiorenza Pierli)*