



**MONICA CAVALLETTI**  
studio di architettura  
Via San Michele 14/1 Toano RE  
tel. 340 2688297  
info@monicacavalletti.it  
pec: monica.cavalletti@archiworldpec.it

# **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 191/2021**

Giudice delegato: **Dott. Francesco Parisoli**

Esecuzione promossa da:

contro:

## **RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**Immobile posto in Correggio - Via Fosdondo n. 106**



Esperto designato: arch. Monica Cavalletti

## QUADRO RIASSUNTIVO

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI	06/08/2021 – R.G. 20141 R.P. 14796				
DIRITTO REALE PIGNORATO	-	PIENA PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	-	CORREGGIO – VIA FOSDONDO N. 106				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	<i>COMUNE</i>	<i>FG.</i>	<i>MAPP.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CATEGORIA</i>
		Correggio	20	59	14	A/4
			20	59	12	C/6
			20	59	6	C/6
CONFORMITÀ CATASTALE	NO	NECESSARIO AGGIORNAMENTO				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	NECESSARIO TITOLO EDILIZIO PER COMPLETAMENTO OPERE/SANATORIA				
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO	IMPIANTI ESISTENTI DA VERIFICARE E ALTRI IN CORSO DI REALIZZAZIONE				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-	LIBERO				
STATO DI ARREDAMENTO	-	SOLO UN PAIO DI AMBIENTI SI PRESENTANO ARREDATI				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO	NON PRESENTI (PER QUANTO VISIVAMENTE VERIFICABILE)				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO					
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO	NON PRESENTI				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 108.000,00 - EURO CENTOTTOMILA/00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 81.000,00 - EURO OTTANTUNOMILA/00					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	15/08/2022					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	Emilbanca, via Adua 97/d, Reggio Emilia					

## **0-SOMMARIO**

<b>QUADRO RIASSUNTIVO .....</b>	<b>2</b>
<b>0-SOMMARIO.....</b>	<b>3</b>
<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
<b>2-COMUNICAZIONI E ACCESSO .....</b>	<b>4</b>
<b>3-DATI CATASTALI .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....</b>	<b>5</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>6</b>
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI.....</b>	<b>6</b>
<b>5 - LOTTI DI VENDITA.....</b>	<b>8</b>
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI.....	8
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	9
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA.....	9
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	11
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	11
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	11
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	12
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....</i>	<i>12</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA .....</i>	<i>12</i>
5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE .....	12
5.1.9-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE.....	13
5.1.10 - LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE .....	21
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....</i>	<i>21</i>
<i>VALORE LOTTO UNICO .....</i>	<i>21</i>
5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	23
<b>6 – ALTRE OSSERVAZIONI .....</b>	<b>23</b>
<b>7– ALLEGATI.....</b>	<b>23</b>

## **1- RIASSUNTO E DATI GENERALI**

### **PROCEDURA N. 191/2021 R. G. E.**

**Esecutato:**

**Procedente:**

**Intervenuti:** -

- **Data conferimento incarico via PEC:** 21/04/2022
- **Termine di consegna della relazione tramite PCT:** 16/08/2022
- **Udienza:** 15/09/2022
- **Atto pignoramento:** trascritto a Reggio Emilia il 06/08/2021 R.G. 20141 R.P. 14796
- **Contributo unificato:** SI

## **2-COMUNICAZIONI E ACCESSO**

### **2.1 - COMUNICAZIONI<sup>1</sup>**

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o P.E.C. della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali in data 05/05/2022 e in particolare sono stati avvertiti:

1. L'esecutata tramite raccomandata A/R ritornata alla scrivente poiché il destinatario è considerato sconosciuto (nota 11/05/22);
2. L'Avv.to del precedente via P.E.C.

### **2.2 - ACCESSO**

La scrivente, a seguito di accordi presi con la debitrice e il collaboratore I.V.G. Davide Fornaciari, si reca presso l'immobile in data 28/06/2022 alle ore 9:45 dove prende visione dei locali alla presenza della debitrice che si mostra collaborativa. Durante la visita la sottoscritta ha provveduto a consegnare copia della comunicazione già inviata per posta all'esecutata.

---

<sup>1</sup> Vedi allegato 7.6.

### 3-DATI CATASTALI

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

I. - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

**INTESTATI:**

quota di 1/1 di piena proprietà;

Ubicazione	Dati catastali					
	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria <sup>3</sup> e classe	Rendita
Comune di Correggio Via Fosdondo, 106	20		59 sub 14	8.5 vani	Cat. A/4	
Comune di Correggio Via Fosdondo, 106	20		59 sub 6	33 mq	Cat. C/6	
Comune di Correggio Via Fosdondo, 106	20		59 sub 12	25 mq	Cat. C/6	

#### 3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA<sup>4</sup>

II - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

**INTESTATI:**

quota di 1/1 di nuda proprietà;

quota di 1/1 di usufrutto;

Ubicazione	Dati catastali					
	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Comune di Correggio Via Fosdondo, 106	20		59 sub 14	8.5 vani	Cat. A/4 – Cl 1	320,46
Comune di Correggio Via Fosdondo, 106	20		59 sub 6	33 mq Sup. catastale: 35 m <sup>2</sup>	Cat. C/6 – Cl 2	102,26
Comune di Correggio Via Fosdondo, 106	20		59 sub 12	25 mq Sup. catastale: 28 m <sup>2</sup>	Cat. C/6 – Cl 2	77,47

\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

<sup>2</sup> Vedi allegato 7.7.

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

<sup>4</sup> Vedi allegato 7.3.

### 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.7) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale (vedi allegato 7.3). **Tutte le proprietà risultano censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.**
- Si segnala che nelle visure catastali è ancora indicata la presenza del diritto di **usufrutto** per la quota di 1/1 a favore del sig. che dalla relazione notarile in atti risulta deceduto in data 28/08/2016. Si ritiene quindi necessario l'aggiornamento catastale a carico della procedura al fine di eliminare la presenza del diritto di usufrutto.
- Le planimetrie catastali depositate all'Ufficio del Territorio presentano alcune difformità rispetto a quanto rilevato in loco in quanto sono stati eseguiti lavori a seguito di presentazione del PDC n. 2010/02616, in particolare alcuni locali si presentano al grezzo, in parte sono stati frazionati e il vano indicato come "vuoto" in realtà è un disimpegno. Ne consegue che contestualmente al completamento di lavori edili necessari a rendere abitabile l'immobile sarà necessaria la presentazione di pratica di aggiornamento catastale con spese a carico dell'acquirente.
- Dal rogito di provenienza e dalla documentazione catastale (vedi elaborato planimetrico ed elenco sub allegati) risulta che l'**area cortiliva di pertinenza** ai soli tre immobili oggetto di stima sub. 14,6 e 12 è identificata catastalmente al sub. 15.
- **Confini catastali:** L'abitazione sub. 14 sviluppata su tre livelli, a piano terra confina a ovest con immobile di altre ragioni, a sud con cortile sub. 15, a est con cortile sub. 15 e rimessa di proprietà sub. 6, a nord con cortile sub 15 e rimessa di proprietà sub. 12 posto; ai livelli superiori confina su tre lati con cortile sub 15 e ad ovest con sub. 13 di altre ragioni. La rimessa a piano terra sub. 6 con abitazione sub. 14 su tre lati e ad est con cortile sub.15. La rimessa a piano terra sub. 12 confina su tre lati con cortile sub. 15 e a sud con cantina sub.14.

### 4-DESCRIZIONE DEI BENI

**Piena proprietà di porzione di abitazione terra-tetto parzialmente ristrutturata sviluppata su tre livelli con due rimesse, cantine di proprietà e ampia area cortiliva pertinenziale all'interno di fabbricato rurale con due unità abitative e un laboratorio alle porte della frazione di Fosdondo di Correggio (RE).**

Il contesto è di tipo agricolo, con edifici isolati di tipo residenziale o a vocazione agricola; l'abitato di Fosdondo nel quale sono presenti servizi e attività commerciali essenziali dista poche centinaia di metri.

L'**edificio**, la cui costruzione è anteriore agli anni '60, è stato oggetto di diversi interventi edilizi nel corso degli anni e l'ultimo in ordine di tempo aveva come obiettivo quello del completo restauro e risanamento conservativo della porzione di abitazione oggetto di stima. A seguito del sopralluogo effettuato però è emerso che i lavori edili afferenti quella pratica (PDC n. 2010/02616) sono stati iniziati

ma mai ultimati e ad oggi il titolo edilizio risulta scaduto. Trattasi di edificio a pianta rettangolare su due livelli con sottotetto, la copertura è a tre acque; in aderenza sono presenti più corpi di fabbrica ad un solo livello di cui uno ad uso laboratorio sul lato ovest ed uno ad uso autorimessa sul lato nord.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con facciate intonacate e tinteggiate, struttura di copertura in legno con manto in coppi, le tramezze interne sono anch'esse realizzate in laterizio con porzioni originali dell'epoca di costruzione ed altre di recente fattura relative ai lavori eseguiti dal 2010 in avanti, i solai interpiano sono in parte con struttura lignea e in parte realizzati in laterocemento di recente fattura, gli infissi esterni sono in legno così come gli scurettili. Durante i lavori iniziati nel corso del 2010 sono indicativamente stati eseguiti: lavori di consolidamento strutturale, rifacimento porzioni di solai interpiano (lato est abitazione), tramezze interne al primo piano, porzione di scala tra piano terra e primo piano in c.a., parte di predisposizione impiantistica a piano primo.

All'attualità, quindi, l'immobile si presenta al grezzo e risultano da eseguire indicativamente le seguenti opere edilizie di completamento per raggiungere caratteristiche tali da renderlo abitabile ed ottenere l'attestazione di agibilità: completamento lavori di consolidamento strutturale, massetto impiantistico e pavimentazioni interne, intonacatura e tinteggi delle pareti interne, realizzazione servizi igienici, posa in opera dei serramenti interni ed esterni, realizzazione/completamento di tutti gli impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento, fognario), consolidamento o rifacimento ex novo del tetto, risanamento degli intonaci e tinteggio esterni, sistemazione dell'area cortiliva.

**L'area cortiliva** comune ai tre immobili che compongono in compendio pignorato (sub. 14-12-6) è identificata catastalmente al sub. 15 ha un'estensione di circa 2.400 mq ed è direttamente accessibile dalla strada. Si presenta recintata su tutti i lati (perimetro mapp. 59) e presenta cancello carrabile su Via Fosdondo. Attualmente si trova in condizione di abbandono e incuria quindi si presenta a tratti difficilmente accessibile per la folta vegetazione presente. Si segnala che la debitrice ha riferito alla sottoscritta che sull'area cortiliva insiste diritto di passaggio da parte del proprietario dell'altra porzione dell'immobile per accedere al mappale 313 sul lato est altrimenti non accessibile dalla strada pubblica. La scrivente non ha trovato riscontro di questo diritto di passaggio nei documenti in atti e nell'atto di provenienza.

**L'abitazione**, sviluppata su tre livelli, si compone di: al piano terra ingresso con scala di accesso ai piani superiori, cucina, sala, disimpegno, locale caldaia, due cantine; al primo piano tre camere da letto, due ripostigli e disimpegno e sovrastanti soffitte al piano sottotetto. A piano terra sono inoltre presenti due rimesse di proprietà. Le finiture dei vari ambienti sono in parte originarie ed in parte frutto dei lavori iniziati nel 2010 ma mai terminati. E' presente impianto di riscaldamento con caldaia installata nel locale caldaia a piano terra e termosifoni installati in alcuni ambienti della casa non oggetto dei lavori più recenti. In generale, parte degli **impianti** presenti all'interno del cespite a vista risultano in scarso stato di manutenzione e necessitano di una verifica e/o rifacimento ed in buona parte devono essere completati.

Si segnala che le utenze di fornitura di luce, gas ed acqua sono comuni alle altre u.i. non oggetto della presente relazione e attualmente solo quello della luce risulta attivo ed il contratto di fornitura è intestato alla debitrice.

**Lo stato di fatto generale del cespite è al grezzo, mentre quello dell'area cortiliva è scarso.**

La **SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRATA<sup>5</sup>** dell'unità abitativa oggetto di perizia risulta essere per arrotondamento pari a circa 300,00 mq e viene determinata nella tabella che segue, moltiplicando le superfici utili lorde per i coefficienti correttivi di ragguaglio:

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>PIANO</b>	<b>SUPERFICIE LORDA (mq)</b>	<b>COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO</b>	<b>SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (mq)</b>
Abitazione	PT	62,00	1,00	62,00
Locali di servizio (disimpegno, C.T.)	PT	22,00	0,25	5,50
Cantine	PT	65,00	0,25	16,25
Abitazione	1P	170,00	1,00	170,00
Soffitta	sottotetto	184,00	0,25	46,00
<b>TOTALE ABITAZIONE</b>		<b>503,00 mq</b>		<b>299,75 mq</b>

sono inoltre presenti due rimesse:

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>PIANO</b>	<b>SUPERFICIE LORDA (mq)</b>	<b>COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO</b>	<b>SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (mq)</b>
Rimessa sub. 6	PT	34,00	1,00	34,00
Rimessa sub. 12	PT	30,00	1,00	30,00
<b>TOTALE RIMESSE</b>		<b>64,00 mq</b>		<b>64,00 mq</b>

## **5 - LOTTI DI VENDITA**

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire solo come **un unico lotto** corrispondente all'alloggio più le pertinenze esclusive indicate, oltre alle porzioni comuni dell'edificio.

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

#### **INTESTATI:**

*quota di 1/1 di piena proprietà;*

<b>Ubicazione</b>	<b>Dati catastali</b>					
	<b>Fg.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Mappale e subalterno</b>	<b>Consistenza e superficie</b>	<b>Categoria e classe</b>	<b>Rendita</b>

<sup>5</sup> 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



Comune di Correggio Via Fosdondo, 106	20		59 sub 14	8.5 vani	Cat. A/4 – Cl 1	320,46
Comune di Correggio Via Fosdondo, 106	20		59 sub 6	33 mq Sup. catastale: 35 m <sup>2</sup>	Cat. C/6 – Cl 2	102,26
Comune di Correggio Via Fosdondo, 106	20		59 sub 12	25 mq Sup. catastale: 28 m <sup>2</sup>	Cat. C/6 – Cl 2	77,47

\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

**DIRITTO REALE PIGNORATO:** quota di 1/1 di piena proprietà

### 5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

**Piena proprietà di porzione di abitazione terra-tetto parzialmente ristrutturata sviluppata su tre livelli con due rimesse, cantine di proprietà e ampia area cortiliva pertinenziale all'interno di fabbricato rurale con due unità abitative e un laboratorio alle porte della frazione di Fosdondo di Correggio (RE).** Il contesto è di tipo agricolo, con edifici isolati di tipo residenziale o a vocazione agricola.

La superficie commerciale parametrata dell'unità abitativa risulta di circa 300,00 mq e comprende l'abitazione sviluppata su tre livelli che si compone di: al piano terra ingresso con scala di accesso ai piani superiori, cucina, sala, disimpegno, locale caldaia, due cantine; al primo piano tre camere da letto, due ripostigli e disimpegno e sovrastanti soffitte al piano sottotetto. A piano terra sono inoltre presenti due rimesse di proprietà con sup. lorda di 34,00 e 30,00 mq. Lo stato di fatto generale del cespite è al grezzo, mentre quello dell'area cortiliva è scarso. A partire dal 2010 sono stati eseguiti lavori di restauro e risanamento conservativo mai ultimati eseguiti in forza di titolo edilizio ad oggi scaduto.

Necessaria **regolarizzazione dell'immobile attraverso pratica edilizia di completamento e/o in sanatoria** (da definire a seguito di verifiche più approfondite con l'Ufficio Tecnico comunale) e aggiornamento catastale contestuale al completamento delle opere edilizie mancanti necessarie per rendere abitabile l'immobile che attualmente non presenta i requisiti di abitabilità. Immobile libero.

### 5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle indagini condotte dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Correggio (vedi allegato 7.5), salvo ulteriori documenti presenti in atti e non forniti in visione alla sottoscritta da parte del tecnico incaricato, risulta che i lavori per la costruzione dell'edificio sia iniziata in data anteriore il 1° settembre 1967 e successivamente sono stati eseguiti lavori in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Autorizzazione n. 280/75-14/U** Prot. n. 5377 PG del 14/7/75 per realizzazione lavori manutenzione rimessa;
- **Autorizzazione n. 75/76-14/U** per realizzazione recinzione;
- **Autorizzazione n. 978/82/14** del 22/11/82 per rifacimento totale del tetto sostituendo l'attuale struttura lignea con altra latero-cementizia alla stessa quota e stessa copertura in coppi (visto lo stato dei luoghi, la scrivente ritiene che questi lavori non siano mai stati eseguiti);
- **Autorizzazione n. 639/89/14** del 2/05/89 ripassatura del tetto;
- **Comunicazione di Inizio Lavori Prot. n. 18111 del 12/11/91** per realizzazione di opere interne;
- **Permesso di Costruire n. 2010/02616** rilasciato il 15/06/2010 per "Restauro e risanamento conservativo parziale di fabbricato rurale" per il quale risultano essere stati versati gli oneri di costruzione, ma i lavori non sono mai stati completati e non risulta presentata alcuna pratica di fine lavori;

- **Autorizzazione allo scarico acque reflue domestiche n. 2010/02614** del 16/06/2010.

Nell'atto di provenienza (Notaio Dott.ssa Maura Manghi rep. n. 76938/10492) è inoltre indicata la presenza della C.E. n. 206/90 del 14/3/91 e successiva abitabilità n. 169 (90 del 23.2.1993) che la sottoscritta, a seguito dell'accesso agli atti, rileva che è relativa al solo sub. 9 a destinazione laboratorio non oggetto di pignoramento.

Per quanto si è potuto verificare l'immobile, al momento del sopralluogo in buona parte si trova allo **stato grezzo "in corso di costruzione" e quindi privo delle caratteristiche di abitabilità**, presenta difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio in atti (C.I.L. Prot. n. 18111 del 12/11/91) e allo stesso tempo risulta in buona parte conforme allo stato concessionato dal Comune di Correggio con Permesso di Costruire n. 2010/02616, eccetto alcune difformità, le cui principali si sostanziano nella diversa distribuzione interna al primo piano (disimpegno e due camere da letto lato ovest) e la rimessa sub. 6 tuttora presente sul lato nord dell'edificio.

La scrivente ipotizza che **sia possibile la regolarizzazione dell'immobile attraverso pratica edilizia di completamento e/o in sanatoria** (da definire a seguito di verifiche più approfondite con l'Ufficio Tecnico comunale) contestuale al completamento delle opere edilizie mancanti.

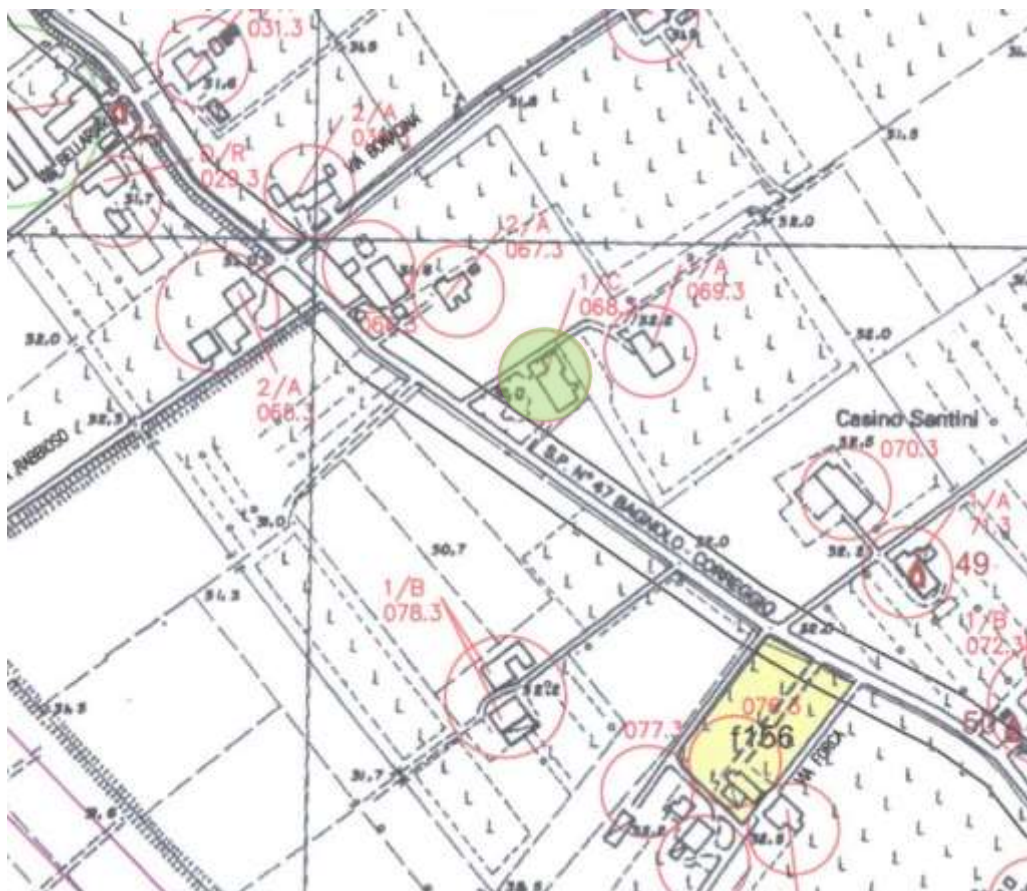
Si fa presente che dal momento che il titolo autorizzativo è scaduto, sarà necessario il rilascio di un nuovo titolo edilizio e che nel caso si decida di completare i lavori secondo il progetto precedentemente presentato quest'ultimo andrà verificato in base alle attuali normative vigenti in materia urbanistica, sismica ed energetica aggiornate rispetto alle norme in vigore al momento del rilascio del nuovo titolo edilizio. Necessaria la regolarizzazione catastale a seguito dell'ultimazione dei lavori.

Non sono state fornite alla sottoscritta Dichiarazioni di conformità degli impianti.

La scrivente, quale soggetto accreditato, ha effettuato ispezione telematica al Catasto energetico della Regione Emilia Romagna dal quale risulta che **l'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica**.

Per un migliore **INQUADRAMENTO URBANISTICO** dell'edificio in esame, a seguito si riporta quanto previsto dal PRG del Comune di Correggio (Variante approvata con DCC n. 60 del 28/5/2021).

Il PRG individua il fabbricato all'interno delle Zona E.1 "Agricole normali" come insediamento rurale e in particolare è indicato di tipologia "C – Edificio riconoscibile con caratteri tipici del '900" descritto con la scheda n. 68. Le modalità di intervento sul fabbricato sono normate dall'Art. 89.5.1.c delle NTA del PRG.



*Estratto Tav. 2.3 del PRG (Edificio in oggetto indicato in colore verde)*

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

Non previste.

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

Si ipotizzano costi per la regolarizzazione tecnico-amministrativa indicativamente pari a circa 20.000,00 euro contestuali al completamento di opere edilizie necessarie a rendere abitabile l'immobile comprensive di: spese tecniche per presentazione pratica edilizia di completamento/in sanatoria, direzione lavori, aggiornamento catastale, verifica conformità delle strutture e collaudo, sicurezza, spese ed eventuali sanzioni, iva ed oneri previdenziali esclusi. (Nella determinazione del valore del bene le presenti spese rientrano nei costi di ultimazione dell'immobile).

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

Il cespite pignorato si presenta per la maggior parte degli ambienti in corso di ristrutturazione, privo delle condizioni di sicurezza e abitabilità. Considerato libero ai fini della presente procedura.

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

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

- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

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

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura si prende nota delle certificazioni ipotecarie e catastali allegate dal precedente alla presente procedura aggiornate al 22/09/2021 e alle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta il 31/07/2022, che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Reggio Emilia in data 22/07/2009, R.G. 17483, R.P. 4140 a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc.Coop. a carico di Temperilli Claudia per la nuda proprietà e Temperilli Filippo nato a Roma (RM) il 17 gennaio 1932, codice fiscale TMPFPP32A17H501W come terzo datore per l'usufrutto.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia in data 06/08/2021, R.G. 20141, R.P. 14796 a favore di AQUI SPV Srl a carico di Temperilli Claudia per la quota di 1/1 della piena proprietà.

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

Non risulta alla scrivente diritto di prelazione dello Stato.

### **5.1.9-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE**



Fig. 1 – Foto aerea di localizzazione dell'immobile sito al margine della frazione di Fosdondo di Correggio



Fig. 2 – Foto aerea con indicazione cespite oggetto di stima



Fig. 3 – Esterno 1: Porzione di fabbricato in oggetto (sud-est)



Fig. 4 – Esterno 2: Porzione fronte nord



Fig. 5 – Esterno 3: Fronte est con vista ingresso su strada



Fig. 6 – Esterno 6: Vista dalla strada di accesso



Fig. 7 – Interno 1: Ingresso



Fig. 8 – Interno 2: Sala a piano terra



Fig. 9 – Interno 3: Camera primo piano  
(angolo nord-ovest)



Fig. 10 – Interno 4: Cucina al grezzo  
(ex camera sud-est)



Fig. 11 – Interno 5: Zona notte al grezzo  
(ex ripostiglio nord-est)



Fig. 12 – Interno 6: Soffitta



Fig. 13 – Interno 7: Rimessa sub. 12



Fig. 14 – Interno 8: Rimessa sub. 6

A seguire elaborati grafici con rappresentazione di massima delle difformità rilevate rispetto agli elaborati grafici allegati alla C.I.L. Prot. n. 18111 del 12/11/91, considerata dalla scrivente ultimo titolo edilizio legittimante. Si specifica che questo elaborato ha mero valore indicativo ed è stato redatto al solo fine di rendere meglio comprensibili le difformità rilevate, in particolare:

- le misure indicate in rosso sono quelle rilevate in loco,
- in rosso sono indicate le "Costruzioni",
- in giallo sono indicate le "Demolizioni".

**Si specifica che la maggior parte delle discordanza rilevate sono conformi alle opere previste dal PDC 2010/02616.**

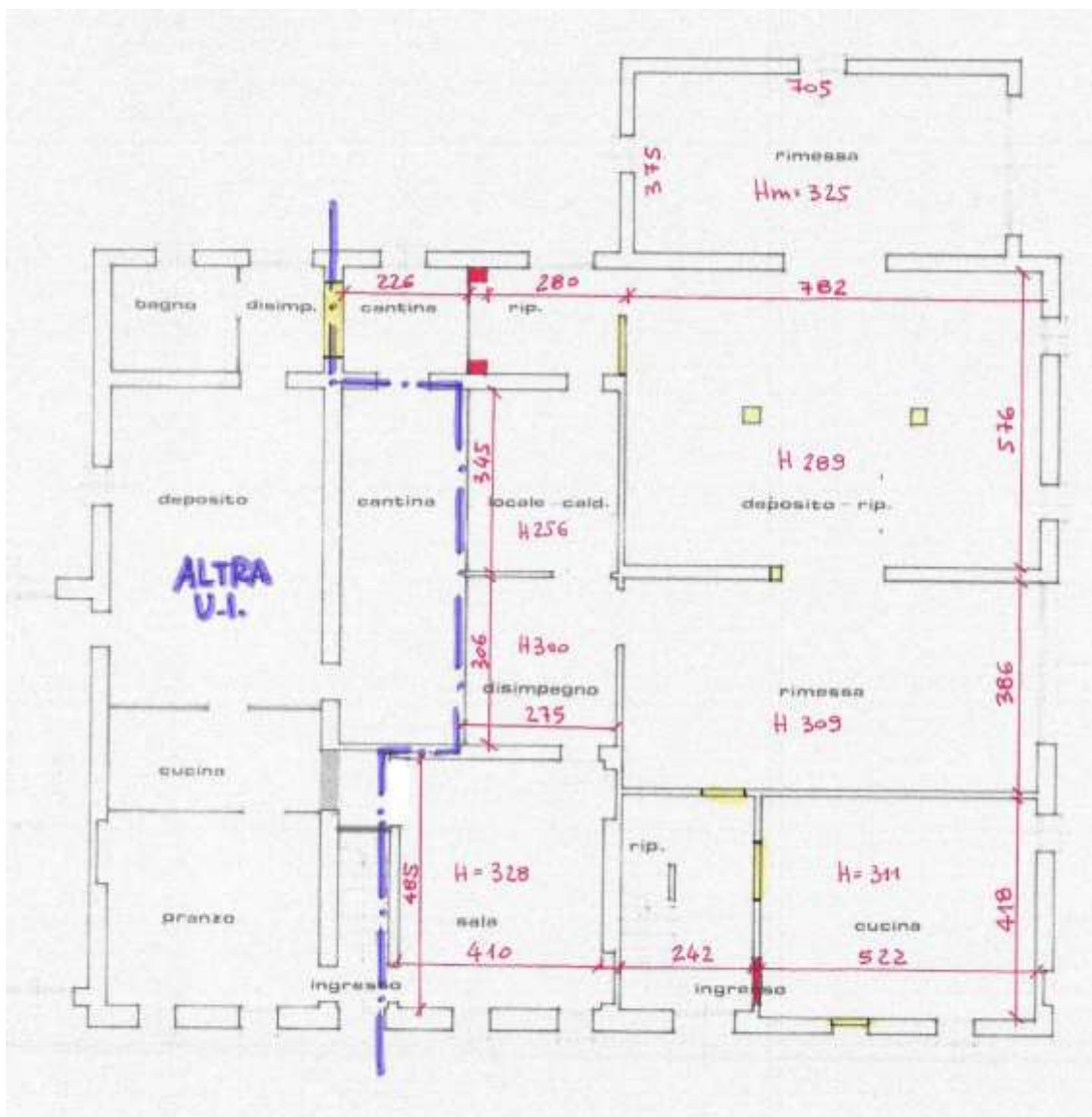


Fig. 11 – PIANTA PIANO TERRA (fuori scala) - Rif. C.I.L. Prot. n. 18111 del 12/11/91





Fig. 11 – PIANTA PIANO PRIMO (fuori scala) - Rif. C.I.L. Prot. n. 18111 del 12/11/91

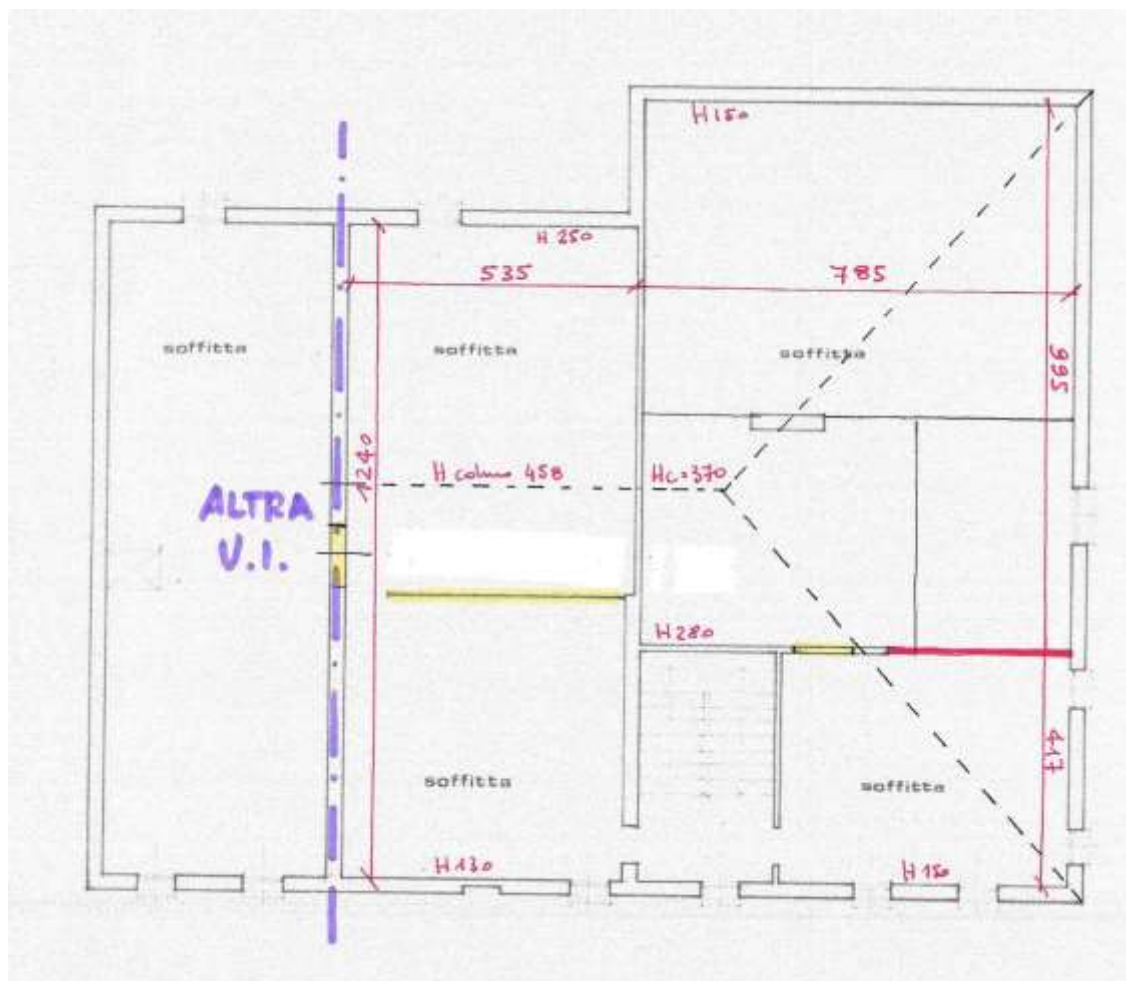
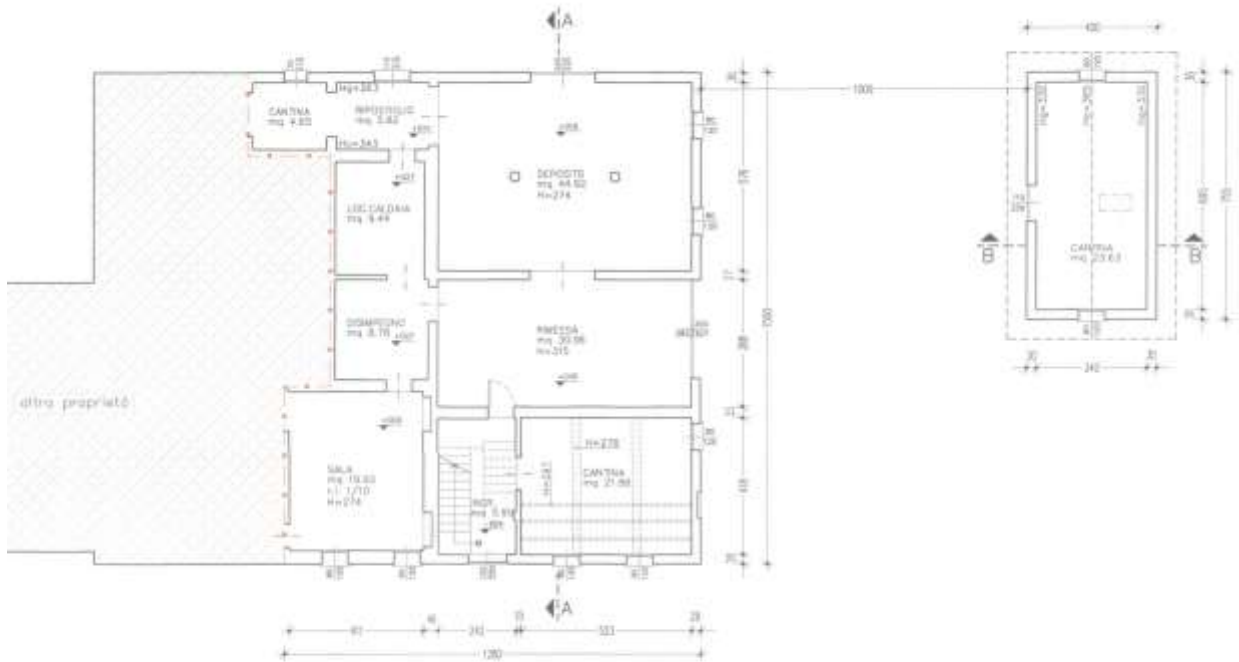
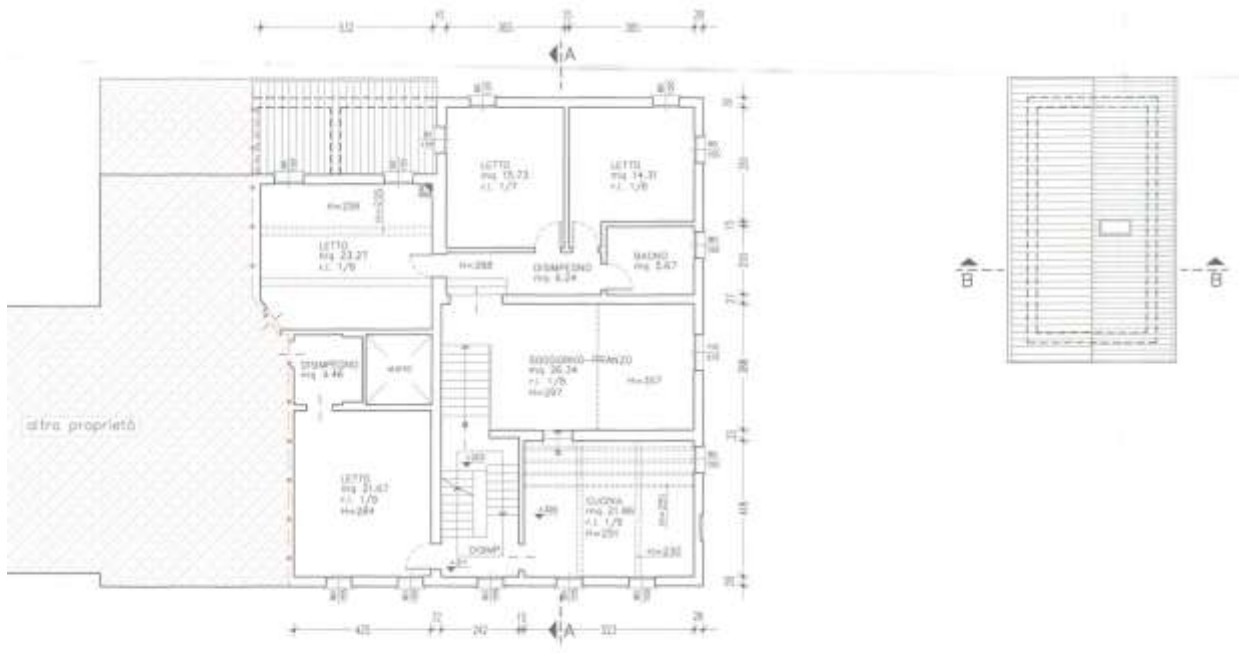


Fig. 11 – PIANTA PIANO SOTTOTETTO (fuori scala) - Rif. C.I.L. Prot. n. 18111 del 12/11/91

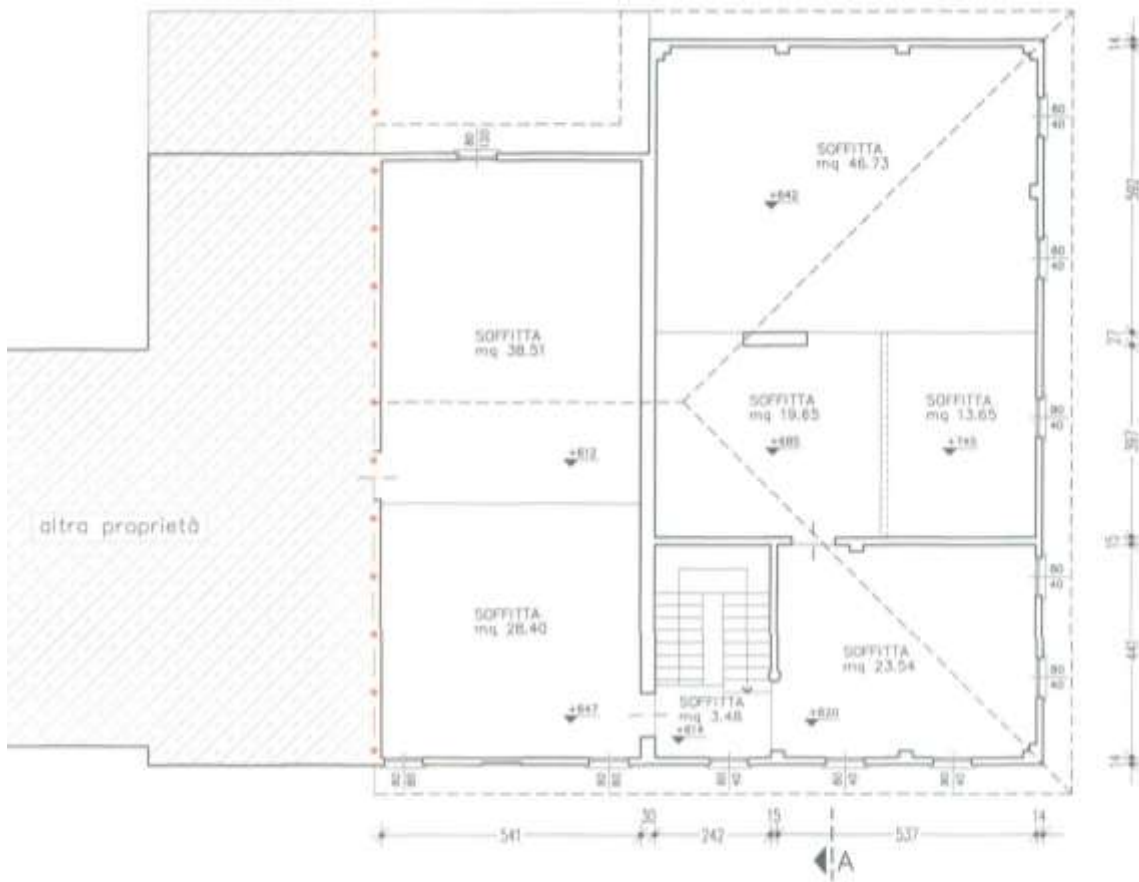
**Al solo fine di rendere più esaustiva la descrizione dello stato di fatto dell'immobile e i possibili usi futuri a seguire si riportano gli elaborati grafici di progetto allegati al Permesso di Costruire n. 2010/02616 per "Restauro e risanamento conservativo parziale di fabbricato rurale" rilasciato dal Comune di Correggio il 15/06/2010, titolo edilizio che ad oggi risulta scaduto. Come si evince dagli elaborati che seguono il progetto prevedeva la demolizione della rimessa presente sul lato nord e contestuale rifacimento di un piccolo locale di servizio ad un solo piano ad uso cantina posto nell'area cortiliva di fronte alla facciata est dell'edificio.**



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA SOTTOTETTO



PROSPETTO OVEST

### 5.1.10 - LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

#### **VALUTAZIONE DEL BENE: 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 tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità 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 Mercato Immobiliare (O.M.I.) tenuto dall'Agenzia delle Entrate. Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si assume come parametro di stima il "metro quadrato commerciale".

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 critiche condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

#### **VALORE LOTTO UNICO**

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

La valutazione di mercato a corpo dell'immobile precedentemente descritto e censito viene determinata come segue:

<i>Tipologia del bene</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Dati catastali</i>					
		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria e classe</i>	<i>Rendita</i>
Abitazione di tipo popolare con cantina	Comune di Correggio Via Fosdondo, 106	20		59 sub 14	8.5 vani	Cat. A/4 – Cl 1	320.46

Rimessa	Comune di Correggio Via Fosdondo, 106	20		59 sub 6	33 mq Sup. catastale: 35 m <sup>2</sup>	Cat. C/6 – Cl 2	102.26
Rimessa	Comune di Correggio Via Fosdondo, 106	20		59 sub 12	25 mq Sup. catastale: 28 m <sup>2</sup>	Cat. C/6 – Cl 2	77.47

Nella vendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed enti comuni dell'intero fabbricato tali per legge e destinazione ed uso come descritto ai precedenti paragrafi. In particolare sarà comune alle sole unità immobiliari oggetto di stima l'area cortiliva identificata con il mappale 59 sub. 15.

Prezzo totale €	Sup. Commerciale	Prezzo unitario €/mq	
Abitazione con cantina	300,00 mq	1.500,00	450.000,00 €
Rimessa sub. 6	34,00mq	600,00	20.400,00 €
Rimessa sub. 12	30,00 mq	600,00	18.000,00 €
<b>A - Valore complessivo risultante del bene ultimato (o trasformato)</b>			<b>488.400,00 €</b>

<b>B- Costi di ultimazione (costruzione)</b>	Vedi descrizione indicativa delle opere di completamento al paragrafo 4 oltre alle spese per la regolarizzazione tecnico-amministrativa	- 350.000,00 €
--	---	----------------

<b>Valore di mercato a corpo = A-B (Valore complessivo bene ultimato – Costi di ultimazione) per arrotondamento</b>	<b>135.000,00 €</b>
---	---------------------

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20%, risultando pertanto come segue:

<b>Decurtazione</b>	Abbattimento del 20% per vendita all'asta, vendita priva di garanzie per vizi, ecc.	- 27.000,00 €
<b>Valore risultante complessivo - a corpo -</b>		<b>108.000,00 €</b>

<b>Valore a corpo - base d'asta - per arrotondamento</b>	<b>108.000,00 €</b>
--	---------------------

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

<b>Offerta minima</b>	<b>81.000,00 €</b>
-----------------------	--------------------

### **5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni che costituiscono un unico lotto di vendita hanno la seguente provenienza:

- Il bene è pervenuto all'esecutata per la quota di 1/1 di nuda proprietà in con atto di compravendita a ministero del Notaio Dott.ssa trascritto a Reggio Emilia il 21/07/2009 ai nn. 10355/17375 per acquisto fattone da .  
L'usufruttuario sig. risulta deceduto in data 28/08/2016.
- Al sig. gli immobili di cui sopra erano pervenuti con atto di compravendita a ministero del Notaio Dott. trascritto a Reggio Emilia il 14/08/1974 ai nn. 7184/8490

## **6 – ALTRE OSSERVAZIONI**

### **6.1 - GESTIONE CONDOMINIALE**

Il cespite pignorato fa parte di un edificio che per caratteristiche tipologiche non è costituito in condominio in quanto comprende due unità abitative e un laboratorio oltre a rimesse e parti comuni.

Si segnala che gli impianti di fornitura di luce, gas ed acqua sono comuni e attualmente solo quello della luce risulta attivo ed il contratto di fornitura è intestato alla debitrice.

### **6.2 - RESIDENZA E STATO CIVILE DEL DEBITORE**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Correggio risulta che la debitrice è residente presso l'immobile in oggetto, nel Comune di Correggio (RE) in via Fosdondo n. 106.

Dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Correggio risulta che la signora ha contratto matrimonio in e con sentenza del Tribunale di Reggio Emilia è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio sopra indicato.

## **7– ALLEGATI**

- 7.1. *COROGRAFIA*
- 7.2. *MAPPA CATASTALE*
- 7.3. *VISURA CATASTALE*
- 7.4. *PLANIMETRIE CATASTALI, ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUB.*
- 7.5. *CONCESSIONI EDILIZIE*
- 7.6. *COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI*
- 7.7. *ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE*
- 7.8. *ISPEZIONE IPOTECARIA*
- 7.9. *ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI*
- 7.10 *CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO CIVILE*
- 7.11 *INTERROGAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE C/O AGENZIA DELLE ENTRATE*

**CD-ROM CONTENENTE: PERIZIA, PERIZIA-ALLEGATI, PERIZIA PER PUBBLICITÀ', PLANIMETRIA PER PUBBLICITÀ, ALLEGATI A-B E LA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

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 la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto.

Cavola, 3/08/2022

L'esperto designato  
**Arch. Monica Cavalletti**