

Bertolini Nando architetto
Via Roma, 110
42049 Sant'Ilario d'Enza (RE)
Email: nando@bertoliniarchitettura.it
nando.bertolini@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 224/2023

Giudice delegato: **DOTT.SSA CAMILLA SOMMARIVA**

Esecuzione promossa da

ALTEA SPV SRL
contro

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Esperto designato: Arch. Nando Bertolini



Sommario

1. RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2. COMUNICAZIONI	3
3. DATI CATASTALI	3
3.1 Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento	3
3.2 Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia	4
3.3 Commenti alla situazione catastale	4
4. DESCRIZIONE DEI BENI	4
5. LOTTI DI VENDITA	5
5.1 Lotto n.1	5
5.1.1 Dati catastali	6
5.1.2 Descrizione commerciale	6
5.1.3 Regolarità edilizia	6
5.1.4 Eventuali opere di ripristino	7
5.1.5 Costi di regolarizzazione	8
5.1.6 Occupazione dell'immobile	8
5.1.7 Vincoli e oneri giuridici	8
5.1.8 Diritto di prelazione	8
5.1.9 Valore del bene	8
5.1.10 Atti di provenienza dei beni	10
5.1.11 Note	10
6 Stato civile dei debitori	10
7 Altre notizie	11
8 Elenco degli allegati	11



1. RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA n. 224/2023

Esecutati:

Procedenti:

ALTEA SPV S.R.L.

- Data conferimento incarico: 15/04/2024
- Scadenza consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 30/09/2024
- Udiienza: 30/10/2024
- Data trascrizione pignoramento: a Reggio Emilia in data 12/01/2024
- Contributo unificato: SI

Creditori intervenuti:

- Nessuno

2. COMUNICAZIONI¹

Copia della presente perizia verrà trasmessa via PEC/e-mail o consegna cd in cassetta agli Avv.ti di parte procedente.

3. DATI CATASTALI

3.1 Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento².

1a – Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

Intestati a:

_____ piena proprietà

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Abitazione di tipo civile	Comune di Castelnovo di Sotto (RE), loc. Cogruzzo via Benvenuto Cellini n. 4	13	255	1		A/3	1	10 vani		€ 542,28
		13	255	2		C/6	2			€ 69,41

Piani t-1 e 2 sub 1, T sub 2

¹ Allegato 8.1 Documentazione inizio attività peritali

² Allegato 8.3 Atto di pignoramento



3.2 Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia³.

Ila – Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

Intestati a:

████████████████████ piena proprietà

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Abitazione di tipo civile	Comune di Castelnuovo di Sotto (RE), loc. Cogruzzo via Benvenuto Cellini n. 4	13	255	1		A/3	1	10 vani	310 mq	€ 542,28
		13	255	2		C/6	2	14 mq	17 mq	€ 69,41

Piani t-1 e 2 sub 1, T sub 2

Confini nord via pubblica Benvenuto Cellini, ovest altre unità e via pubblica Canalino, sud altre unità abitative, est altra unità abitativa.

3.3 Commenti alla situazione catastale

I dati catastali riportati nello *Schema Ia* sono quelli desunti dagli *atti di pignoramento*, quelli dello *Schema Ila* sono quelli della *situazione catastale attuale*, relativamente ai beni immobili citati negli atti di pignoramento. I dati Catastali presenti nell'Atto di Pignoramento, corrispondono effettivamente a quelli della situazione catastale. Si rilevano alcune difformità tra esistente e catastale: manca la scala esterna di accesso al piano primo, è stata murata la porta al P1 per l'accesso allo sgombero ed è stato ricavato un bagno nel ripostiglio al P1.

4. DESCRIZIONE DEI BENI⁴

- **PROPRIETA' DI CIVILE ABITAZIONE, IN VIA BENVENUTO CELLINI, N. 4 IN LOCALITA' COGRUZZO A CASTENOVO DI SOTTO (RE)**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da una casa monofamiliare della tipologia a schiera organizzata su tre livelli (piano terra, primo e sottotetto) con annessa autorimessa e area cortiliva.

Si tratta della proprietà esclusiva di un immobile residenziale posto in un piccolo borgo nella campagna di Castelnuovo di Sotto (RE) distante circa 3,5 km dal centro del paese. L'immobile è stato edificato come primo intervento ante 1967 poi è stato effettuato un intervento di sistemazione nel 2008 con un DIA n. 90/2008 e precedentemente si è effettuata

³ Vedi Allegati 8.6, Documentazione catastale

⁴ Vedi Allegati 8.6, 8.10, 8.11 Documentazione catastale, Corografia, Documentazione fotografica



la sistemazione della recinzione con concessione edilizia n. 88/1994 del 07/06/1994. L'edificio è posto in angolo su edifici analoghi e si presenta esternamente intonacato e tinteggiato. L'accesso pedonale e carrabile avviene da via Benvenuto Cellini prima nell'ampio cortile e quindi agli edifici. Entrando si trova subito un soggiorno con la scala che porta ai piani superiori e al lato est due camere ed un wc e ad ovest la cucina con wc e disimpegno, al piano primo due camere un bagno e due locali a sgombero, salendo si arriva al sottotetto non abitabile. A fianco la casa si trova al piano terra l'autorimessa di piccole dimensioni. L'immobile necessita di un importante intervento di adeguamento strutturale ed impiantistico oltre che di regolarizzazione edilizia.

La struttura è a muratura portante con solai in latero cemento e struttura di copertura in legno con sovrastanti coppi.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica e le restanti pareti intonacate e tinteggiate.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e scuri in legno, porte interne in legno tamburato.

L'alloggio ha un impianto di riscaldamento autonomo con stufe a legna non a norma,

L'impianto idrico ed elettrico sono autonomi ma da sistemare per renderli a norma.

5. LOTTI DI VENDITA

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di stima, si ritiene di consigliarne la **vendita in un lotto unico**.

5.1 Lotto n.1



5.1.1 Dati catastali⁵

Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

Intestati a:

_____ piena proprietà

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Abitazione di tipo civile	Comune di Castelnovo di Sotto (RE), loc. Cogruzzo	13	255	1		A/3	1	10 vani	310 mq	€ 542,28
	via Benvenuto Cellini n. 4	13	255	2		C/6	2	14 mq	17 mq	€ 69,41

Piani t-1 e 2 sub 1, T sub 2

Diritto Pignorato: quota di proprietà di immobile 100%.

5.1.2 Descrizione commerciale⁶

Piena proprietà di un immobile residenziale posto in un piccolo borgo nella campagna di Castelnovo di Sotto (RE) distante circa 3,5 km dal centro del paese. L'immobile è stato edificato come primo intervento ante 1967 poi è stato effettuato un intervento di sistemazione nel 2008. L'edificio è posto in angolo su edifici analoghi e si presenta esternamente intonacato e tinteggiato.

L'accesso pedonale e carrabile avviene da via Benvenuto Cellini prima nell'ampio cortile e quindi agli edifici. Entrando si trova subito un soggiorno con la scala che porta ai piani superiori e al lato est due camere ed un wc e ad ovest la cucina con wc e disimpegno, al piano primo due camere un bagno e due locali a sgombero, salendo si arriva al sottotetto non abitabile. A fianco la casa si trova al piano terra l'autorimessa di piccole dimensioni.

L'immobile necessita di un importante intervento di adeguamento strutturale ed impiantistico oltre che di regolarizzazione edilizia.

5.1.3 Regolarità edilizia⁷

L'immobile risulta regolare per la sua iniziale edificazione ante 1967 poi è stato effettuato un intervento di sistemazione nel 2008 con un DIA n. 90/2008 e precedentemente si è effettuata la sistemazione della recinzione con concessione edilizia n. 88/1994 del 07/06/1994. Si rilevano e segnalano le seguenti difformità sia catastali che di progetto da regolarizzare:

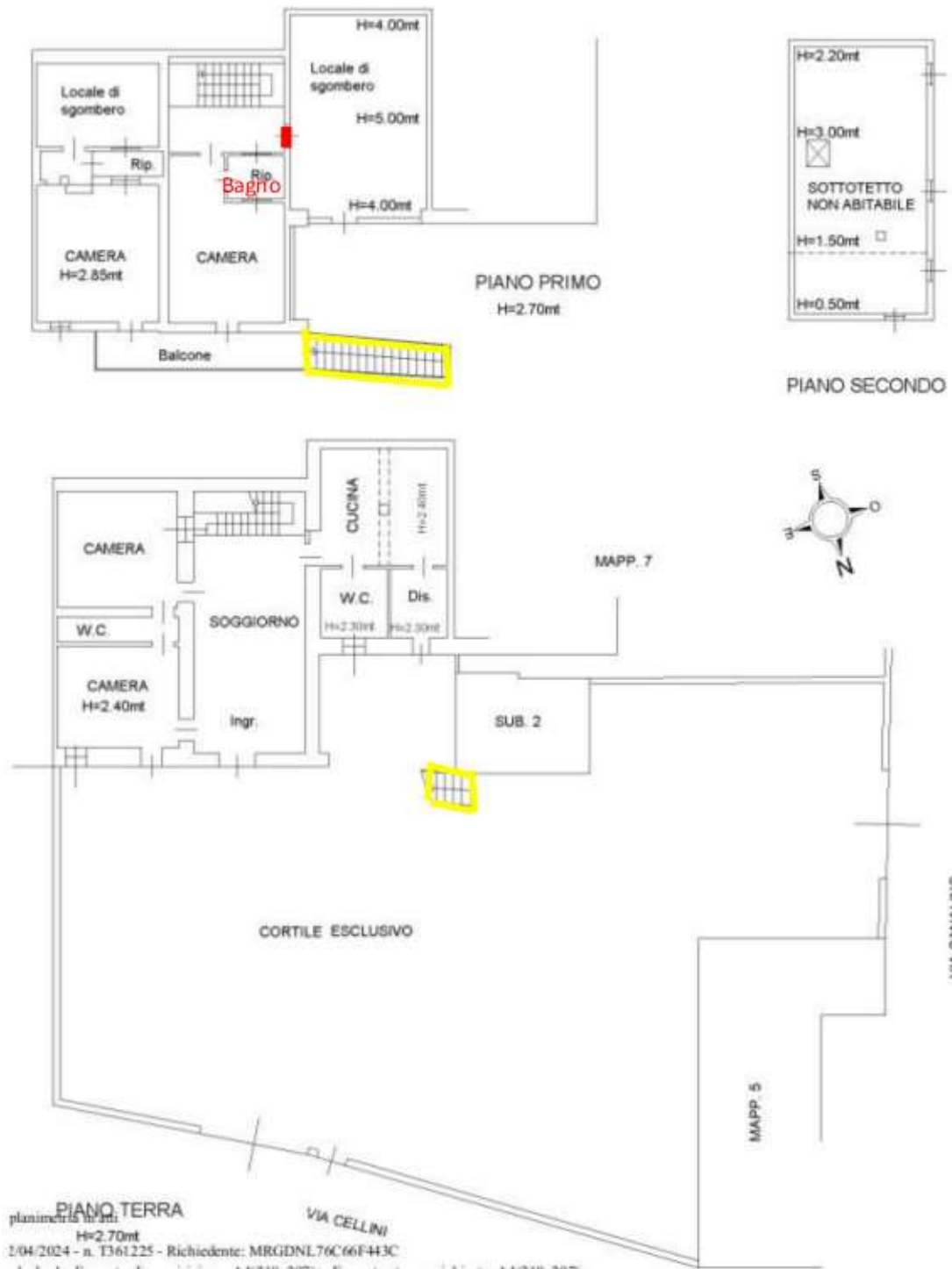
- manca la scala esterna di accesso al piano primo;
- è stata murata la porta al P1 per l'accesso allo sgombero;
- è stato ricavato un bagno nel ripostiglio al P1;
- manca il parapetto e il corrimano della scala interna.

⁵ Allegato 8.6 Documentazione catastale

⁶ Allegato 8.11 Documentazione fotografica

⁷ Allegato 8.2, 8.7, 8.8 Documentazione sopralluogo, Certificati edilizi, Estratto PRG - Normativa urbanistica





Catastale esistente piano terra con modifiche

Inquadramento Urbanistico:

Le proprietà pignorate sono identificate dal PRG del Comune di Castelnovo di Sotto come: "ZONA B2: residenziale edificata e di completamento (art. 13.3)"

5.1.4 Eventuali opere di ripristino

Sanatoria delle opere effettuate.



5.1.5 Costi di regolarizzazione

Regolarizzazione dell'esistente: costo stimato € 3.000,00.

5.1.6 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato dall'esecutato.

5.1.7 Vincoli e oneri giuridici⁸

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

- A) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: Non Riscontrate
 - o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate⁹.

B) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura:

Iscrizioni e trascrizioni

- **Iscrizione NN 21387/4366 del 04/07/2008:** nascente da ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/06/2008 n. rep. 37951/8948 Notaio Caranci Antonio sede di Reggio Emilia a favore di BIPOP CARIRE S.P.A. sede Brescia, c.f. 03336830967 contro [REDACTED] – capitale € 66.500,00 totale € 99.750,00 durata 30 anni.

- **Iscrizione NN 223845/4756 del 21/07/2008:** nascente da ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/07/2008 n. rep. 38026/8999 Notaio Caranci Antonio sede di Reggio Emilia a favore di UNICREDIT PER LA CASA S.P.A. sede Milano, c.f. 13263030150 contro [REDACTED] – capitale € 23.500,00 totale € 35.250,00 durata 25 anni.

- **Trascrizione nn 905/685 del 12/01/2024,** nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia con sede in Reggio nell'Emilia in data 19/12/2023 rep. n. 6929 a favore di ALTEA SPV S.R.L. sede Milano, c.f. 12398590963 (Richiedente Studio legale UGGE' via Colle Eghezzone, 1 Lodi) contro [REDACTED]

5.1.8 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

5.1.9 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 bene¹⁰, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

⁸ Allegato 8.4 Certificato notarile

⁹ Coniugato in regime di separazione dei beni

¹⁰ La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie 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)



Si ritiene di attribuire all'immobile il valore base desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, all'esposizione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai servizi, alla consistenza, alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene.

Al valore così desunto saranno decurtate quote percentuali o specificatamente riscontrate derivanti dai fattori strettamente correlati alla procedura stessa, quali il deprezzamento dovuto alla vendita tramite Asta Giudiziaria (penalizzante rispetto alla quotazione di mercato del 20%).

Valore lotto

Stima del bene descritto. La valutazione di mercato, effettuata a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue considerando il valore dell'area circostante il fabbricato nel valore dello stesso:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Abitazione di tipo civile	Comune di Castelnovo di Sotto (RE), loc. Cogruzzo via Benvenuto Cellini n. 4	13	255	1		A/3	1	10 vani	310 mq	€ 542,28
		13	255	2		C/6	2	14 mq	17 mq	€ 69,41

Piani t-1 e 2 sub 1, T sub 2

Diritto Pignorato: quota di proprietà di immobile 100%.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Descrizione	Superficie utile lorda(mq)	Coefficiente di ragguglio	SC (mq)
Autorimessa piano terra	15,84	0,25	3,96
Appartamento piano terra	134,60	1,00	134,60
Appartamento piano primo	97,50	1,00	97,50
Balcone piano primo	9,36	0,30	2,81
Sgombero piano primo	37,13	0,25	9,28
Sottotetto piano secondo	53,20	0,15	7,98
TOTALE COMPLESSIVO	347,63		256,13

- 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 sono considerati a corpo



CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

Descrizione	SC (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore totale (Euro)
Autorimessa piano terra	3,96	€ 310,00	€ 1.227,60
Appartamento piano terra	134,60	€ 310,00	€ 41.726,00
Appartamento piano primo	97,50	€ 310,00	€ 30.225,00
Balcone piano primo	2,81	€ 310,00	€ 870,48
Sgombero piano primo	9,28	€ 310,00	€ 2.877,58
Sottotetto piano secondo	7,98	€ 310,00	€ 2.473,80
TOTALE IMMOBILE	256,13		€ 79.400,46
Abbattimento del 20%			€ 15.880,09
Sanatoria			€ 3.000,00
Totale			€ 60.520,36
Totale stima perizia arrotondata			€ 60.000,00
Totale base d'asta (-25%)			€ 45.000,00

5.1.10 Atti di provenienza dei beni¹¹

I beni di cui al lotto n.1 all' esecutato sono pervenuti:

La quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Castelnovo di Sotto (Fg. 13 part. 255 sub. 1 e 2) per atto di permuta del 17/05/2013 n. rep. 15402/1960 Notaio Panessa Maria, sede Reggio Emilia, trascritto il 23/05/2013 nn. 9414/6229 da potere di [REDACTED]

5.1.11 Note

Nessuna.

Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate:

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, non risultano presenti alla registrazione contratti di locazione opponibili alla procedura.

Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale:

Non si tratta di un condominio

6. Stato civile del debitore

Relativamente allo stato civile l'esecutato risultano coniugato e in regime di separazione dei beni.

¹¹ Allegato 8.5 Atto di provenienza



7. Altre notizie

Attestato di Prestazione Energetica:

Attestato di Prestazione Energetica non presente.

8. Elenco degli allegati

- 8.1 Documentazione inizio attività peritali
- 8.2 Documentazione sopralluogo
- 8.3 Atto di pignoramento
- 8.4 Certificato Notarile
- 8.5 Atto di provenienza
- 8.6.1 Documentazione catastale-visura appartamento
- 8.6.2 Documentazione catastale-planimetria appartamento
- 8.6.3 Documentazione catastale-visura autorimessa
- 8.6.2 Documentazione catastale-planimetria autorimessa
- 8.7.1 Concessione edilizia n. 88/1994 del 07/06/1994
- 8.7.2 DIA n. 90/2008
- 8.8.1 Tav. 7.7 PRG Cogruzzo
- 8.8.2 Sinottica PRG
- 8.9 Estratto matrimonio
- 8.10 Corografia di inserimento
- 8.11 Documentazione fotografica
- 8.12 Allegati A e B
- 8.13 Relazione di negatività per contratti di locazione e/o comodati d'uso

Reggio Emilia, lì 28/08/2024

L'esperto designato
Arch. Nando Bertolini

