

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

### **Esecuzione immobiliare 171/2023**

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

Esecuzione promossa da:

contro:

### **Rapporto di valutazione**

**Immobili posti in:  
Località CORREGGIO (RE)  
Via Francesco Munari n. 18**

Esperto designato: **geom. Tincani Michele**



<b>DATO</b>	<b>CONFORME</b>	<b>SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA</b>					
<b>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO RG / RP.</b>	SI		<b>06/10/2023</b> - 21849/16039				
<b>DIRITTO REALE PIGNORATO</b>	SI		<b>PROPRIETÀ</b> - QUOTA 1/1				
<b>UBICAZIONE IMMOBILI</b>	-		<b>CORREGGIO (RE)</b> - Via Francesco Munari n° 18				
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	-		<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
			CORREGGIO	38 38	87 87	1 2	A/5 A/5
<b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>	NO		VEDI NOTE				
<b>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</b>	NO		VEDI NOTE				
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>			VERIFICARE				
<b>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	SI		VEDI NOTE				
<b>STATO OCCUPAZIONALE</b>	-		<b>OCCUPATO AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO</b>				
<b>STATO DI ARREDAMENTO</b>	-		<b>PRESENTE VEDI NOTE</b>				
<b>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</b>	-		<b>NON PRESENTI</b>				
<b>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</b>	-		<b>NO</b>				
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>	-		<b>NESSUNA</b>				
<b>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</b>			<b>€. 52.000,00</b> - EURO CINQUANTADUEMILA /00				
<b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</b>			<b>€. 39.000,00</b> - EURO TRENTANOVEMILA /00				
<b>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</b>							
<b>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</b>							

## 0-SOMMARIO

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>3</b>
<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>4</b>
<b>2- COMUNICAZIONI</b> .....	<b>4</b>
ATTIVITA' PERITALE .....	4
<b>3-DATI CATASTALI</b> .....	<b>5</b>
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....	5
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE .....	6
CONFINI CATASTALI: .....	6
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>6</b>
UBICAZIONE .....	6
VISUALE AEREA.....	7
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE .....	7
COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	8
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI .....	8
<b>5-LOTTO DI VENDITA</b> .....	<b>8</b>
5.1- LOTTO UNICO - DATI CATASTALI .....	8
PLANIMETRIE CATASTALI.....	9
5.2- LOTTO UNICO - DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	10
CONFINI CATASTALI .....	10
RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'ESTERNO E DELL'INTERNO.....	11
5.3- LOTTO UNICO - REGOLARITA' EDILIZIA .....	13
5.4- LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO .....	14
5.5- LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	14
5.6- LOTTO UNICO - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	14
5.7- LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	15
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	15
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA .....	15
5.8- LOTTO UNICO - DIRITTO DI PRELAZIONE .....	15
5.9- LOTTO UNICO - VALORE DEL BENE .....	15
VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA	
RISOLVE.....	15
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO .....	16
<u>ABITAZIONE FG. 38 MAPP. 87 SUB 1 E 2</u> .....	16
BASE D'ASTA .....	16
5.10- LOTTO UNICO - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	17
<b>6- ALTRE OSSERVAZIONI</b> .....	<b>17</b>
<b>7- ALLEGATI</b> .....	<b>17</b>
7.1    COROGRAFIA E MAPPA CATASTALE .....	17
7.2    VISURE CATASTALI .....	17
7.3    PLANIMETRIE CATASTALI .....	17
7.4    TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI .....	17
7.5    ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE .....	17
7.6    ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI.....	17
7.7    COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE - STATO CIVILE.....	17
7.8    ALLEGATI A-B.....	17
7.9    DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (UNA FOTO ESTERNO E TRE FOTO INTERNO) .....	17
}	

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

### **PROCEDURA N. 171/2023**

**Esecutati:**

**Procedente:**

**Intervenuti:** -- --

**(Avv. -- --)**

- **Data conferimento incarico:** 02/02/2024
- **Termine di consegna della relazione:** 11/08/2024
- **Udienza:** 11/09/2024
- **Atto pignoramento:** trascritto il 06/10/2023 ai n.ri 21849/16039
- **Contributo unificato:**

## **2- COMUNICAZIONI**

### **COMUNICAZIONI ALLE PARTI ED ACCESSO AGLI IMMOBILI**

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia ha provveduto ad informare le parti interessate della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali nonché del giorno del sopralluogo.

### **ATTIVITA' PERITALE**

L'esperto designato, esaminata la documentazione estratta in copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto ed al certificato sostitutivo ex art. 567 cpc prelevato dal fascicolo, inoltrate le comunicazioni di cui sopra, ha provveduto:

- a rilevare gli immobili oggetto di esecuzione per accertarne la consistenza e la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi;
- ad accertare lo stato di occupazione degli immobili oggetto di esecuzione;
- a richiedere presso gli uffici dell'agenzia del territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili;
- ad accertare presso l'ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) la situazione ipocatastale degli immobili pignorati;
- a verificare la sussistenza ed eventualmente richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per gli immobili oggetto di esecuzione, le pratiche edilizie ed urbanistiche che legittimano lo stato di fatto;
- ad attingere al vigente strumento di pianificazione urbanistica al fine di prendere atto dell'inquadramento urbanistico-edilizio dell'immobile pignorato;
- a verificare l'eventuale sussistenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello stato;
- a richiedere presso l'ufficio anagrafico del comune di residenza lo stato civile del debitore;
- a verificare presso l'Agenzia delle Entrate la eventuale situazione locativa dell'immobile;
- a verificare eventuali cause pendenti sugli immobili pignorati se risultanti presso i RR.II.;
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertate se esistono spese insolte verso il condominio qualora sussistesse;
- a predisporre la seguente relazione.

### 3-DATI CATASTALI

#### 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>1</sup>

##### I.

- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune CORREGGIO (RE)

##### INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale e subalterno	Categoria <sup>2</sup> e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di CORREGGIO (RE) Via Francesco Munari n. 18	38	87 sub. 1	A/5 cl 3	2,5 Vani	mq. 45	€. 76,18
APPARTAMENTO	Comune di CORREGGIO (RE) Via Francesco Munari n. 18	38	87 sub. 2	A/5 cl 3	2 Vani	mq. 36	€. 60,94

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

##### II

- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune CORREGGIO (RE)

##### INTESTATI:

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

<sup>2</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.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale e subalterno	Categoria <sup>3</sup> e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di CORREGGIO (RE) Via Francesco Munari n. 18	38	87 sub. 1	A/5 cl 3	2,5 Vani	mq. 45	€. 76,18
APPARTAMENTO	Comune di CORREGGIO (RE) Via Francesco Munari n. 18	38	87 sub. 2	A/5 cl 3	2 Vani	mq. 36	€. 60,94

### 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.6) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli identificati in catasto.

#### **CONFINI CATASTALI:**

a nord: cortile fabbricato mappale 84;  
a est: fabbricato limitrofo mappale 88;  
a sud: strada comunale Via Munari;  
a ovest: fabbricato limitrofo mappale 86.

### 4-DESCRIZIONE DEI BENI<sup>4</sup>

Si descrivono in modo esteso i beni colpiti da pignoramento.

#### **UBICAZIONE**

Gli immobili in oggetto sono localizzati in comune di Correggio (RE),

Località Capoluogo,

Via Francesco Munari n. 18.

<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>

Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.



**VISUALE AEREA**



**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**



## ***COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI***

Il pignoramento colpisce la piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da:

- Porzione di fabbricato da terra a tetto disposto su quattro livelli compreso il sottotetto, privo di ascensore.

## ***DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI***

### ***Caratteristiche costruttive***

La porzione di fabbricato oggetto di stima si trova in pieno centro storico dell'abitato di Correggio. Si sviluppa su quattro livelli (compreso il sottotetto) collegati tramite una scala interna. Al sottotetto si accede invece grazie ad una scala del tipo retrattile. La struttura portante risulta in mattoni di laterizio con solai orizzontali in laterizio e tetto misto legno e laterizio. Le finiture sono di tipo medio con pavimenti in cotto, pareti intonacate, serramento in legno o alluminio. Recentemente i servizi igienici sono stati oggetto di lavori di rifacimento e manutenzione.

Le condizioni generali del complesso risultano in buono stato conservativo.

### ***Dotazioni e impianti edificio***

L'impianto del riscaldamento (con termosifoni in alluminio del tipo a colonna presenti in tutti i locali) e il consumo dell'acqua sono di tipo esclusivo.

L'impianto elettrico è di tipologia ricorrente e sottotraccia. Lo stesso è conforme alle norme vigenti al momento della sua installazione

## ***5-LOTTO DI VENDITA***

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire compilando **un unico lotto**.

### ***5.1- LOTTO UNICO - DATI CATASTALI***

- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune CORREGGIO (RE)

#### ***INTESTATI:***

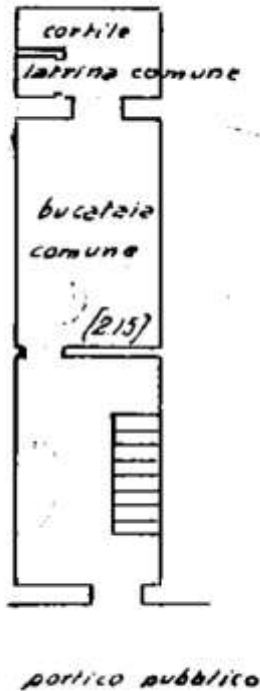


Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale e subalterno	Categoria <sup>5</sup> e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di CORREGGIO (RE) Via Francesco Munari n. 18	38	87 sub. 1	A/5 cl 3	2,5 Vani	mq. 45	€. 76,18
APPARTAMENTO	Comune di CORREGGIO (RE) Via Francesco Munari n. 18	38	87 sub. 2	A/5 cl 3	2 Vani	mq. 36	€. 60,94

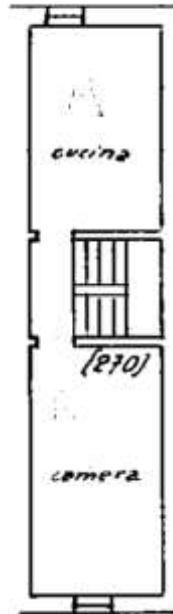
**PLANIMETRIE CATASTALI**

**Fg. 38 Mapp. 87 Sub. 1**

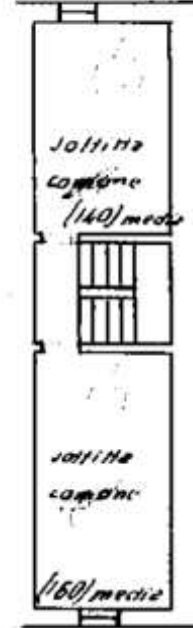
PIANO TERRENO



PRIMO PIANO



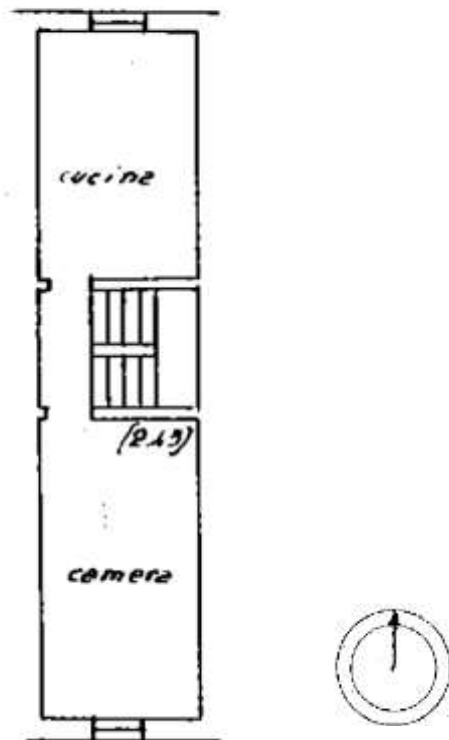
TERZO PIANO



<sup>5</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.

**Fg. 38 Mapp. 87 Sub. 2**

## SECONDO PIANO



Le planimetrie catastali che rappresentano gli immobili risalgono a circa 80 anni fa e non risultano conformi allo stato dei luoghi verificato dallo scrivente all'atto del sopralluogo.

### **ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI**

Vedi punto 5.5 successivo

### **5.2- LOTTO UNICO - DESCRIZIONE COMMERCIALE**

Piena proprietà di porzione di fabbricato disposta su quattro livelli compreso il sottotetto. Il piano terra è composto da ingresso e bagno lavanderia; i piani primo e secondo sono destinati a zona giorno e notte.

I piani terra, primo e secondo risultano collegati tramite una scala interna. Il tutto ubicato in comune di Correggio (RE), Via Munari n. 18.

### **CONFINI CATASTALI**

a nord: cortile fabbricato mappale 84;  
a est: fabbricato limitrofo mappale 88;  
a sud: strada comunale Via Munari;  
a ovest: fabbricato limitrofo mappale

**RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'ESTERNO E DELL'INTERNO**

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



### 5.3- LOTTO UNICO - REGOLARITA' EDILIZIA

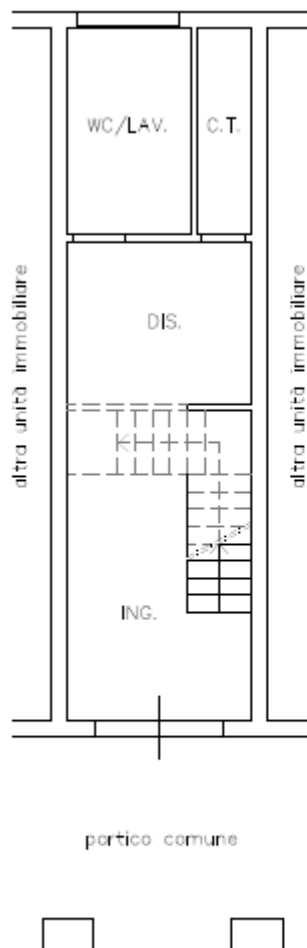
Il complesso, costruito in data antecedente il primo settembre 1967, è stato successivamente oggetto dei seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Correggio:

1. Autorizzazione Edilizia n. 6144/76 del 21/07/1976 relativa al rifacimento di solaio nel sottotetto e opere di manutenzione straordinaria;
2. Concessione n. 16 prot. 2445/77 del 22/04/1977 per allargamento porta di ingresso del fabbricato;

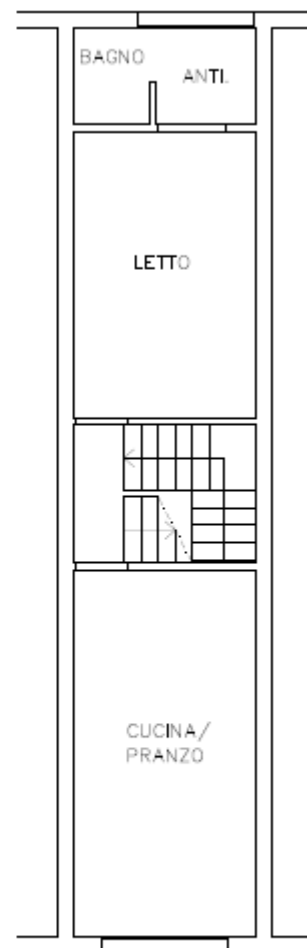
**In seguito non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune ulteriori titoli abilitativi.**

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile sono emerse una serie di difformità tra le planimetrie catastali di impianto e quanto effettivamente realizzato sul posto: diversa distribuzione degli spazi interni, aperture, ecc.

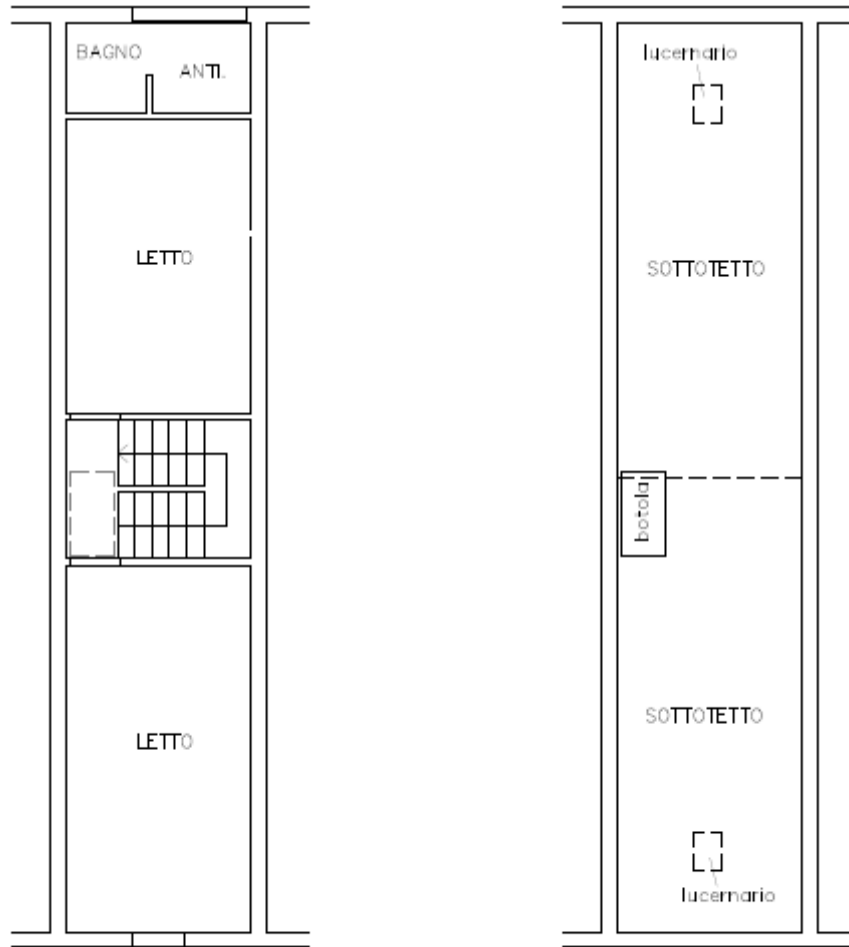
Di seguito le piante dello stato rilevato:



PIANO TERRA H=270



PIANO PRIMO H=270



PIANO SECONDO H=270

PIANO TERZO

**ATTENZIONE:** le piante allegate hanno il solo scopo di indicare in modo generico l'attuale situazione dell'immobile. Per ottemperare a quanto indicato nel successivo punto 5.5 occorrerà fornire un rilievo più dettagliato.

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

Nessuna

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

Dovrà essere inoltrata presso il Comune di Correggio un'apposita SCIA in Sanatoria. Per dette operazioni di regolarizzazione, comprensivi di oneri, spese tecniche, variazione catastale e relativi documenti si prevedono costi pari a circa **€ 5.000,00**.

#### **5.6- LOTTO UNICO - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Libero al momento del trasferimento.

Immobile abitato da terza persona in possesso di comodato d'uso registrato.



## 5.7- LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- Non risultano domande giudiziali.
- 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 aggiornate alla data del 12/08/2024 sul bene, da cancellarsi a cura delle procedure riunite che di seguito si riassumono:

- **IPOTECA VOLONTARIA N. 16482/4356 del 31/05/2007** derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Tosi Anna Maria sede Guastalla (RE) rep. n. 41822/5051 del 04/05/2007 – capitale di euro 150.000,00 - durata anni 25 anni - Ipoteca di euro/270.000,00 A favore: Banca Popolare dell'Emilia Romagna Società Cooperativa sede Modena (MO) C.F. 01153230360 (Domicilio ipotecario eletto Modena (MO) - Via San Carlo N. 8/20)  
Contro: -----, per ½ ciascuno della piena proprietà, in regime di separazione di beni, gravante sull'immobile in oggetto
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 21849 RG 16039 RP del 06/10/2023**  
A favore: Summer Spv S.r.l. sede Conegliano, codice fiscale 05128970265  
Contro: -----, per la piena proprietà dei beni in oggetto

## 5.8- LOTTO UNICO - DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

## 5.9- 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'edificato 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 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.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

<u>UNITA'</u>	<u>Piano</u>	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (mq)	Valore unitario €/mq.	Valore complessivo
---------------	--------------	-------------	-----------------------	---------------------	-----------------------------	-----------------------	--------------------

#### Abitazione Fg. 38 mapp. 87 Sub 1 e 2

T		Ingresso - Servizi	35,56	50%	17,78		
1		Appartamento	39,22	100%	39,22		
2		Appartamento	39,22	100%	39,22		
3		Sottotetto	46,17	50%	23,08		
					<b>119,30</b>	600,00	

Valore compendio imm.re

€. 71.568,00

### **BASE D'ASTA**

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%.

Si determina, con gli opportuni arrotondamenti il valore ridotto in:

**€ 57.000,00 (Euro cinquantasettemila/00)**

Al valore di vendita forzata sono ancora da detrarre i seguenti capitoli:

- *Oneri regolarizzazione edilizia, urbanistica* €. 5.000,00

Per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si è determinato il

**Valore Base d'Asta**  
**€. 52.000,00**  
 (Euro Cinquantaduemila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta  
**€. 39.000,00**  
(Euro Trentanovemila/00)

## 5.10- LOTTO UNICO - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

Il Sig. ----- risulta proprietario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento in virtù del seguente atto notarile:

- Atto di compravendita immobiliare del Notaio **PAOLO VINCENZI** in data 28/06/2022 Repertorio n. 290715 Raccolta n. 53902, trascritto a Reggio Emilia il 09/05/2007 Reg. Part. n. 11459 Reg. Gen. n. 15834.

@ @ @

## 6- ALTRE OSSERVAZIONI

L'unità immobiliare pignorata risulta provvista di attestato di certificazione energetica (A.P.E.) n. 03088-324490-2022 rilasciato il 26/05/2022

Gli immobili oggetto di stima risultano completamente arredati con mobili di scarsa qualità.

## 7- ALLEGATI

- 7.1 COROGRAFIA E MAPPA CATASTALE
- 7.2 VISURE CATASTALI
- 7.3 PLANIMETRIE CATASTALI
- 7.4 TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI
- 7.5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- 7.6 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
- 7.7 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE - STATO CIVILE
- 7.8 ALLEGATI A-B
- 7.9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (UNA FOTO ESTERNO E TRE FOTO INTERNO)

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.

Felina, lì 11/08/2024

**L'esperto estimatore designato**

---

geom. Tincani Michele