

**Geom. Corradi Corrado**

Via Lago Calamone n. 17 Reggio Emilia  
Telefono e FAX 0522.421587  
cell. 3481205143 e.mail [corrado@studioservim.it](mailto:corrado@studioservim.it)  
e.mail cert. [corrado.corradi@geopec.it](mailto:corrado.corradi@geopec.it)

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

**Esecuzione immobiliare 40/24**

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

Esecuzione promossa da:

contro:

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

Esperto designato: **geom. Corradi Corrado**



**Geom. Corradi Corrado**

Via Lago Calamone n. 17 Reggio Emilia  
 Telefono e FAX 0522.421587  
 cell. 3481205143 e.mail [corrado@studioservim.it](mailto:corrado@studioservim.it)  
 e.mail cert. corrado.corradi@geopec.it

<b>DATO</b>	<b>CONFORME</b>	<b>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</b>					
<b>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO</b>	SI		<b>14/03/2013 - 09/04/2024</b>				
<b>DIRITTO REALE PIGNORATO</b>	SI		<b>PROPRIETÀ - QUOTA 1/1</b>				
<b>UBICAZIONE IMMOBILI</b>	-		<b>Reggio Emilia Via Gaio Valerio Catullo n. 5</b>				
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	-		<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPAL</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
			Reggio Emilia	103	669	2 - 14	A/2 - C/6
<b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>	si		<b>conforme</b>				
<b>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</b>	si		<b>conforme</b>				
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	si		<b>APPARENTEMENTE CONFORMI - DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO</b>				
<b>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	no		<b>NON PRESENTE</b>				
<b>STATO OCCUPAZIONALE</b>	si		<b>OCCUPATO DALL'ESECUTATO</b>				
<b>STATO DI ARREDAMENTO</b>	SI		<b>ARREDATO</b>				
<b>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</b>	NO		<b>NON PRESENTI</b>				
<b>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</b>	NO		<b>NON PRESENTI -</b>				
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>	si		<b>PRESENTI</b>				
<b>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 76.000</b>						
<b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</b>	<b>€ 57.000</b>						
<b>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.</b>	<b>22/01/2025</b>						

## 0-SOMMARIO

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>3</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>5.1-LOTTO 1 .....</b>	<b>7</b>
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	7
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	8
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	8
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	8
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....</i>	<i>8</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....</i>	<i>9</i>
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	9
5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE.....	9
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....</i>	<i>9</i>
<i>VALORE LOTTO 1 .....</i>	<i>9</i>
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	10
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE .....	11
PLANIMETRIE CATASTALI .....	11
VISURE CATASTALI .....	11
DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE .....	11
ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE .....	11
VERIFICHE EDILIZIE .....	11
ALLEGATI A, B, C, .....	11

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

### **PROCEDURA N° 40/2024**

**Esecutato:**

**Procedente:**

- **Data conferimento incarico:** 16/07/2024
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:** 22/12/2024
- **Udienza:** 22/01/2025
- **Data trascrizione pignoramento:** 09/04/2024

## **2-COMUNICAZIONI**

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

1. Avv
2. (esecutato)

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice all'indirizzo di residenza dell'esecutato e via e.mail al sig. Legale del Procedente.

### 3-DATI CATASTALI

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

**Ia** - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

**INTESTATI:**

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		<b>Fg.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Mappale e subalterno</b>	<b>Consistenza e superficie</b>	<b>Categoria<sup>2</sup> e classe</b>	<b>Rendita</b>
abitazione	Comune di Reggio E Via G.V. Catullo n. 5	103	2	<b>669 sub 14</b>	3 vani	A/2 di 2 <sup>^</sup> classe	255,65 €
autorimessa	Comune di Reggio E Via G.V. Catullo n. 5	103	2	<b>669 sub 2</b>	14 mq.	C/6 di 5 <sup>^</sup> classe	49,17 €

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

**IIa** - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

**INTESTATI:**

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		<b>Fg.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Mappale e subalterno</b>	<b>Consistenza e superficie</b>	<b>Categoria<sup>3</sup> e classe</b>	<b>Rendita</b>
abitazione	Comune di Reggio E Via G.V. Catullo n. 5	103	2	<b>669 sub 14</b>	3 vani	A/2 di 2 <sup>^</sup> classe	255,65 €
autorimessa	Comune di Reggio E Via G.V. Catullo n. 5	103	2	<b>669 sub 2</b>	14 mq.	C/6 di 5 <sup>^</sup> classe	49,17 €

### **3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE**

- I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale le due situazioni corrispondono tra di loro. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto.

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

- ABITAZIONE POSTA A REGGIO EMILIA VIA G.V. Catullo n. 5: Trattasi di abitazione con autorimessa in edificio condominiale di più ampia consistenza composto da n. 4 piani fuori terra. L'immobile nel suo complesso è stato edificato nell'anno 1996 in zona residenziale periferica posta ad ovest del centro cittadino, servita dai servizi di quartiere e di facile raggiungimento dalla viabilità principale di collegamento. L'edificio condominiale è dotato di area cortiliva comune recintata con accesso ad essa mediante cancelli carrai e pedonali da Via Catullo. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è composta da una abitazione al piano primo con ascensore, con soggiorno/pranzo, angolo cottura, un bagno una camere da letto doppia, un disimpegno ed un balcone. Le finiture interne, i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di buona qualità. Gli infissi esterni sono con telaio in legno scuro con vetri doppi e tapparelle in PVC di colore grigio, le porte interne sono in legno tamburate di colore scuro. Le pareti e i soffitti sono intonacate al civile e tinteggiati con colori chiari. L'impianto elettrico è sottotraccia e ad un controllo visivo appare conforme alle norme di sicurezza, l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano, che alimenta una caldaietta, che produce anche l'acqua sanitaria, con termosifoni in acciaio. L'autorimessa si trova a piano terra sul lato ovest del fabbricato ed ha un portone basculante in lamiera zincata. Sempre al piano terra è presente una piccola cantina che attualmente è comunicante con l'attigua autorimessa di proprietà, tale difformità andrà ripristinata con la ricostruzione della muratura. La struttura del fabbricato, è in latero cemento come pure i solai e la copertura. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di colore giallo chiaro, mentre i parapetti dei balconi sono in mattoni sabbiati a faccia vista. Nel complesso il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione e, ad un controllo visivo, staticamente valido. Il cortile comune è in parte pavimentato con tozzetti di cemento autobloccanti e parte mantenuto a verde.

- Considerata la sup. dell'abitazione al 100% tale sup è pari a mq. 43,55, del balcone al 30% tale sup. è pari a mq. 1,48, della cantina al 25% tale sup. è pari a mq. 0,58 per un totale di sup. commerciale di mq.45,61, oggettivamente arrotondabile in mq. **46,00**. L'autorimessa ha una superficie di mq. 15,60

## **5-LOTTI DI VENDITA**

L'unico lotto in vendita sarà la sola unità immobiliare costituita dall'abitazione con cantina e autorimessa, nonché le parti condominiali.

### **5.1-LOTTO 1**

#### **5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI**

*BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)*

**INTESTATI:**

<i>Tipologia del bene</i>	<i>Ubicazione</i>	<b><i>Dati catastali</i></b>					
		<b><i>Fg.</i></b>	<b><i>Zona cens.</i></b>	<b><i>Mappale e subalterno</i></b>	<b><i>Consistenza e superficie</i></b>	<b><i>Categoria<sup>5</sup> e classe</i></b>	<b><i>Rendita</i></b>
abitazione	Comune di Reggio E Via G.V. Catullo n. 5	103	2	<b>669 sub 14</b>	3 vani	A/2 di 2 <sup>^</sup> classe	255,65 €
autorimessa	Comune di Reggio E Via G.V. Catullo n. 5	103	2	<b>669 sub 2</b>	14 mq.	C/6 di 5 <sup>^</sup> classe	49,17 €

Confini dell'immobile: appartamento a nord facciata comune; a sud subalterno 15 e ascensore comune; ad ovest facciata comune; ad est parti comuni e subalterno 13. autorimessa: a nord subalterno 1; a sud subalterno 3; ad ovest facciata comune; ad est subalterni 22, 14, 19.

### **5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE**

In comune di Reggio Emilia in via G.V. Catullo piena proprietà di appartamento posto al primo piano con ascensore di complesso condominiale. Composto da pranzo- soggiorno, angolo cottura, un bagno, una camera da letto doppia, un disimpegno, un balcone, una cantina e garage al piano terra. In buono stato di manutenzione, con una sup. commerciale di mq. 46,00, garage sup. mq. 15,60.

### **5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA**

L'edificio nel suo complesso è stato costruito con Conc. Edilizia n. P.G. 18651/1996 del 04/11/96 e modificato in forza di Variante n. P.G. 14217 del 14/05/98 con successivo certificato di conformità edilizia n. P.G. n. 8381/2005 del 01/06/05, nel 2022 è stata presentata CILA per manutenzione straordinaria con n. di P.G. 43335.

Dalla stessa documentazione si deduce quindi che l'immobile è conforme ad eccezione di una apertura di collegamento tra la cantina e l'autorimessa che andrà ripristinata con la ricostruzione della relativa muratura. dovrà essere demolita la parete in cartongesso che chiude l'apertura dell'autorimessa all'interno del basculante esterno.

### **5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Dovrà essere ripristinata la situazione originale tra cantina e garage così come specificato nel paragrafo precedente, con una spesa che il tecnico stima in **€1.000**

### **5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Non sono necessari costi di regolarizzazione.

### **5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è occupato dall'esecutato.

### **5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

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

- Non risultano domande giudiziali.



- Non esistono altri vincoli se non quelli evidenziati negli articoli specifici.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

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

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si prende nota delle certificazioni ipotecarie e catastali allegate dal precedente alla presente procedura che di seguito si riassumono:

- ipoteca volontaria iscritta in data 16/06/2008 ai n. 18895/3835 a favore di INTESA S. PAOLO s.p.a.
- ipoteca giudiziale iscritta in data 04/08/2010 ai n. 17573/4090 a favore di UNICREDIT BANCA s.p.a.
- pignoramento trascritto in data 14/03/2015 ai n. 4928/3209 a favore di UNICREDIT BANCA s.p.a.
- pignoramento trascritto in data 09/04/2024 ai n. 7665/5700 a favore di

#### **5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

#### **5.1.9-LOTTO 1: 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 liberomercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene che il su descritto bene possa considerarsi in buono stato di manutenzione e posto in zona di prima periferia ma ben servita da infrastrutture e trasporti.

#### **VALORE LOTTO 1**

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

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

abitazione	Comune di Reggio E Via G.V. Catullo n. 5	103	2	<b>669 sub 14</b>	3 vani	A/2 di 2 <sup>^</sup> classe	255,65 €
------------	---------------------------------------------	-----	---	-----------------------	--------	------------------------------	----------

Sup comm. Mq. 46 x €/mq. 1.800 = € 82.800

autorimessa	Comune di Reggio E Via G.V. Catullo n. 5	103	2	<b>669 sub 2</b>	14 mq.	C/6 di 5 <sup>^</sup> classe	49,17 €
-------------	---------------------------------------------	-----	---	------------------	--------	------------------------------	---------

A corpo = € 15.000

**TOTALE VALORE STIMATO** € **97.800**

**Adeguamenti correttivi – detrazioni alla stima- in relazione a:**

1. Assenza di garanzia per vizi del bene - 20% del valore pari ad € 19.560
2. Opere di ripristino € 1.000
3. Insoluti condominiali pari ad €1.648,80

Valore di mercato € 75.591,20 oggettivamente arrotondabile ad € 76.000.

<b>Valore - base d’asta -</b>	<b>€ 76.000</b>
-------------------------------	-----------------

<b>Valore Minimo dell’Offerta</b>	<b>€. 57.000</b>
-----------------------------------	------------------

### **5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente **provenienza** che di seguito si riassume brevemente:

atto notaio Chiantera Giuseppe in data 30/07/2003 rep. n. 10578/5775 registrato a RE il 02/08/2003 al n. 12552 di RP

## **6-STATO CIVILE DEL DEBITORE**

Dalla documentazione agli atti l’esecutato risulta essere di stato libero.

## **7-ALTRE NOTIZIE**

Al momento del sopralluogo il tecnico ha potuto constatare all'interno dell'immobile la presenza di normale arredamento. Non è stato possibile reperire la certificazione energetica come pure le conformità degli impianti. È presente amministrazione condominiale in carico allo studio Reverberi e Galeotti con sede a Reggio Emilia corso Garibaldi n. 11 tel. 0522439957 e. mail info@studioreverberi.com il quale mi comunica che le spese condominiali insolute per gli ultimi due esercizi approvati dall'assemblea sono € 1.648,80 e che i millesimi dell'appartamento sono 44,549 con una spesa media annuale di circa € 1.000.

## **8-ELENCO DEGLI ALLEGATI**

**estratto di mappa catastale  
planimetrie catastali  
visure catastali  
atto di pignoramento immobiliare  
atto di provenienza del bene  
verifiche edilizie  
allegati a, b, c,**

Reggio Emilia, 06/12/2024

**L'esperto estimatore designato**

---

geom. Corradi Corrado