

Geom. Corradi Corrado
Via Lago Calamone n. 17 Reggio Emilia
Telefono e FAX 0522.421587
cell. 3481205143 e.mail corrado@studioservim.it
e.mail cert. corrado.corradi@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 76/24

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
 e.mail cert. corrado.corradi@geopec.it

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCOINTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI		14/05/2024				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	-		Campegine via Giorgio Amendola n. 50				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
			campegine	14	6	5 - 1	A/ 3 - C/6
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		NON CONFORME				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		NON CONFORME				
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER.		APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-		LIBERO				
STATO DI ARREDAMENTO	SI		ARREDATO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO		NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO		NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE							
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 107.000						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 80.250						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	22/01/25						

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2-COMUNICAZIONI	3
3-DATI CATASTALI	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	4
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	5
4-DESCRIZIONE DEI BENI	5
5-LOTTI DI VENDITA	6
5.1-LOTTO 1	7
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	7
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	7
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	8
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	8
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	8
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	8
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	8
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	8
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	9
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>	9
<i>VALORE LOTTO 1</i>	10
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	10
6-STATO CIVILE DEL DEBITORE	11
7-ALTRE NOTIZIE	11
8-ELENCO DEGLI ALLEGATI	11
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	11
PLANIMETRIE CATASTALI	11
VISURE CATASTALI	11
ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	11
ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	11
VERIFICHE EDILIZIE	11
ALLEGATI A, B, C,	11

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 76/2024

Esecutati:

Procedente:

- **Data conferimento incarico:** 16/07/2024
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:** 30/08/2020
- **Udienza:** 22/01/24
- **Data trascrizione pignoramento:** 14/05/24
- **Contributo unificato:** SI

2-COMUNICAZIONI

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

1. l'Avvocato
2. (esecutati)

Copia della presente perizia verra' 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 PIGNORAMENTO¹

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

INTESTATI:

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria² e classe	Rendita
abitazione	Comune di Campegine Via G. Amendola n. 50	14		6 sub 5	6 vani	A/3 di 3 [^] classe	340,86 €
autorimessa	Comune di Campegine Via G. Amendola n. 50	14		6 sub 1	16 mq.	C/6 di 5 [^] classe	75,20 €

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>	<i>Dati catastali</i>					
		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria³ e classe</i>	<i>Rendita</i>
abitazione	Comune di Campegine Via G. Amendola n. 50	14		6 sub 5	6 vani	A/3 di 3 [^] classe	340,86 €
autorimessa	Comune di Campegine Via G. Amendola n. 50	14		6 sub 1	16 mq.	C/6 di 5 [^] classe	75,20 €

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 ma non vi è corrispondenza con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenda del Territorio e lo stato di fatto. In particolare nell'appartamento una finestra è stata chiusa e nell'autorimessa è stata costruita una cucina.

4-DESCRIZIONE DEI BENI⁴

ABITAZIONE POSTA NEL CENTRO DI CAMPEGINE IN VIA G. AMENDOLA N. 50: Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra ed al secondo piano di fabbricato bifamigliare sovrapposto. L'unità gode dell'indipendenza dovuta ad un ingresso autonomo che accede ad area cortiliva privata con accesso al piano secondo tramite vano scala di proprietà. Va rimarcato che esiste un uso di passaggio, attraverso detto vano scala e dell'appartamento, a favore dell'unità adiacente ed al primo piano in quanto comproprietaria del sottotetto e della relativa copertura. L'unità immobiliare presa in esame, accede direttamente dalla civica via tramite carraio e pedonale, nella parte di cortile privato a fronte strada è stata realizzata una tettoia in legno presumibilmente per il ricovero di una autovettura. Tale tettoia non risulta presente nella documentazione comunale che sancisce la

regolarità dell'intero immobile, di conseguenza è da ritenere abusiva e non sanabile mancando le distanze, sia dal confine che dalla pubblica via. La pavimentazione dell'area cortiliva è formata da "madoni" di cemento autobloccanti, sono presenti striscie di verde sul fronte strada, lato confine est e sud. Nell'angolo sud - ovest del fabbricato, a piano terra, si trova l'accesso all'autorimessa che all'interno è stata suddivisa da una parete in laterizio che divide una cucina dal rimanente garage che, a questo punto, non può più ospitare una autovettura; questa modifica non è conforme alle normative edilizie e deve essere ripristinata. Allo stesso piano terra a mezzo di porta nell'autorimessa, ora cucina, si accede ad una cantina, ora saletta, ed ad una lavanderia, ora servizio igienico, nonché ad altra piccola cantina. Dalla saletta una porta raggiunge il vano scala, di proprietà privata, che conduce al secondo piano dove è ubicato l'appartamento. Il vano scala su detto è accessibile pure da scaletta, di pochi gradini, posta sulla facciata ovest del fabbricato, nel cortile privato. All'appartamento vi si accede tramite un ingresso, che ad un certo punto, un arco in muratura, ma senza chiusura con porta, divide la zona giorno dalla zona notte. Nella zona giorno, a sinistra dell'ingresso, ci si immette nel soggiorno, anch'esso suddiviso dall'ingresso da un arco in muratura senza chiusura con porta; un terrazzo circonda il soggiorno, sui lati nord ed est, con accesso dallo stesso e dall'ingresso. A destra ci si immette nella cucina - pranzo, dove nell'angolo sud-est è presente un piccolo ripostiglio, in cui è sistemata una scaletta amovibile che, a mezzo di stretta botola, permette di salire nel sottotetto. Tale sottotetto, essendo di proprietà comune con l'unità immobiliare al piano primo, deve essere disponibile all'accesso ai proprietari di tale unità immobiliare proprio dalla su detta apertura, nel rogito di divisione non è specificato da dove accedervi, di conseguenza sarà opportuno, a giudizio del tecnico, dare tale servitù in altro luogo, per esempio predisponendo una botola nel vano scala, consentendo una maggior autonomia all'appartamento. Continuando nel corridoio di ingresso si entra nella zona notte costituita da due camere doppie ed un bagno. Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione nonostante il perdurare dell'abbandono dei proprietari. I paramenti di facciata sono intonacati e tinteggiati di color ocra, le finestre sono munite di tapparelle in legno ed esternamente alle stesse sono presenti le zanzariere. La struttura portante è costituita da muratura di laterizio con solai e copertura sempre in latero cemento. I pavimenti interni sono in parte in piastrelle di ceramica, come i rivestimenti di bagni e cucine, ed in parte in piastrelle di marmo e cemento. I serramenti interni sono, per le finestre, in PVC con doppio vetro ed anche ad apertura ad anta ribalta, le porte interne sono in legno massello. È presente il condizionamento nelle camere e nel soggiorno. Il riscaldamento è fornito da caldaia, a gas naturale, posta nel bagno ed a mezzo di termosifoni in acciaio. Gli impianti elettrico, del gas ed idraulico ad un controllo visivo paiono a norma. All'interno dell'appartamento è presente un mobilio quasi completo ed in alcuni casi, come la cucina, in buono stato. Nel suo complesso l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione nonostante il perdurare dell'abbandono da parte dei proprietari.

- Considerata la sup. dell'appartamento al 100% tale sup è pari a mq. 126,15, il 30% del balcone pari a mq. 3,43, il 60% del piano terra non abitabile ma con le caratteristiche dell'abitabilità pari a mq. 23,26, la sup. commerciale è complessivamente di mq. 152,84, oggettivamente arrotondabile a mq. 153,00. L'area cortiliva privata è pari a mq. 157.

5-LOTTI DI VENDITA

L'unico lotto in vendita sarà la sola unità immobiliare costituita dalla unità immobiliare sopra descritta e dall'area cortiliva di pertinenza.

5.1-LOTTO 1

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

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

INTESTATI:

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<i>Dati catastali</i>					
		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria⁵ e classe</i>	<i>Rendita</i>
abitazione	Comune di Campegine Via G. Amendola n. 50	14		6 sub 5	6 vani	A/3 di 3 [^] classe	340,86 €
autorimessa	Comune di Campegine Via G. Amendola n. 50	14		6 sub 1	16 mq.	C/6 di 5 [^] classe	75,20 €

Confini dell'immobile: a nord area cortiliva esclusiva, civica via e area cortiliva di altra proprietà, a sud area cortiliva esclusiva, mapp. 253 e area cortiliva di altra proprietà, ad ovest area cortiliva esclusiva e mapp. 5, ad est area cortiva di altra proprietà.

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In comune di Campegine capoluogo via G. Amendola n. 50 unità immobiliare al secondo ed ultimo piano di fabbricato di sole 2 unità; costituito da area cortiliva di proprietà, vano scala di accesso esclusivo, piano terra: autorimessa, taverna, cantina e servizio igienico, secondo piano: ingresso, sala, cucina-tinello, bagno due camere da letto doppie piccolo ripostiglio. Superficie commerciale mq. 153 superficie area cortiliva mq. 157.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in forza di Permesso di costruzione prot. n. 3822 del 09/12/1959 ed è stata rilasciata abitabilità in data 01/02/1961, successivamente non risultano, presso gli archivi comunali, e richiamati negli atti di trasferimento di proprietà e/o di divisione, altre permessualità che modificassero la consistenza e/o la forma dell'immobile o dell'unità oggetto della procedura. Dalla stessa documentazione si deduce che l'immobile non è conforme e si rilevano le seguenti difformità: nel cortile di proprietà esclusiva è stata costruita una tettoia in legno non conforme e non sanabile che andrà demolita; la scaletta di accesso al vano scala è di dimensioni e fattezze diverse da quella licenziata, potrà essere sanata; i locali e le aperture esterne al piano terra non corrispondono totalmente con quelli licenziati di conseguenza potranno essere sanati ma non adibiti ad abitazione anche se ne hanno le caratteristiche; nell'appartamento al secondo piano sono state modificate le aperture interne della sala, il piccolo ripostiglio è con accesso dall'interno della cucina anziché dal corridoio, è stata tamponata internamente una finestra nell'angolo cottura nella cucinatinello, mantenendone però la sagoma esterna, queste opere potranno essere sanate sempreché il vano in cui è stata chiusa la finestra mantenga il rapporto illuminante ed aerante, in caso contrario sarà necessaria la riapertura della su detta finestra.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Sarà necessaria la demolizione e smaltimento della tettoia in legno posizionata nel cortile di proprietà a fronte strada con un costo, che il tecnico stima, in **€ 2.000**

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria al comune di Campegine il cui costo, comprensivo degli oneri comunali, il tecnico valuta in € 6.000,00, inoltre si dovrà aggiornare la scheda catastale con un costo che il tecnico valuta in € 1.000,00 per un totale di costi di regolarizzazione di **€ 7.000,00**

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente libero

Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dott. Ssa Camilla Sommariva

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Esiste una servitù oggettiva, sancita dall'atto di divisione a magistero dott. Oreste Tassoni in data 17/12/1968 rep. n. 3651/2241 (che si allega), il quale sancisce che il sottotetto e la copertura che coprono l'intero immobile sono parti comuni tra le due unità immobiliari che compongono l'edificio, di conseguenza se ne deduce che l'unità immobiliare posta al primo piano, non oggetto della procedura, potrà accedere al sottotetto, e di conseguenza alla copertura, attraverso l'appartamento posto al secondo piano, oggetto della procedura, in quanto non esistono altri accessi autonomi, ciò non toglie di poterne creare in futuro non specificando il su detto atto la via di accesso.
- 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 allegata dal precedente alla presente procedura che di seguito si riassumono:

- Ipoteca volontaria iscritta a Reggio Emilia IL 08/01/2008, rg. 647 rp. 164 a favore di Credito Emiliano.
- Pignoramento immobiliare trascritto a Reggio Emilia in data 14/05/2024 rg. 10404 rp. 7717 a favore di Credito Emiliano.

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.

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott. Ssa Camilla Sommariva

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene che il su descritto bene possa considerarsi in buono stato di manutenzione e posto in zona centrale e 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 Campegine Via G. Amendola n. 50	14		6 sub 5	6 vani	A/3 di 3 [^] classe	340,86 €
------------	--	----	--	----------------	--------	------------------------------	----------

Sup comm. Mq. 153 x €/mq. 1.000,00 = € 153.000,00

Valore stimato abitazione € **153.000,00**

autorimessa	Comune di Campegine Via G. Amendola n. 50	14		6 sub 1	16 mq.	C/6 di 5 [^] classe	75,20 €
-------------	--	----	--	----------------	--------	------------------------------	---------

A corpo € 10.000,00

Valore stimato autorimessa € **10.000,00**

Area cortiliva privata

Mq. 157,00 x €/mq. € 20,00 = € 3.140

Valore stimato area cortiliva € **3.140,00**

TOTALE VALORE STIMATO € **166.140,00**

Adeguamenti correttivi – detrazioni alla stima- in relazione a:

1. Assenza di garanzia per vizi del bene 20% pari ad € 33.228
2. Costi di regolarizzazione stimati in € 9.000
3. Degrado per presenza di servitù di passaggio 10% pari ad € 16.614

Valore di mercato € 107.298 oggettivamente arrotondabile ad € 107.000.

Valore - base d'asta -	€	107.000,00
Valore Minimo dell' Offerta	€.	80.250,00

5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

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

- Atto di divisione Dott. Oreste Tassoni del 17/12/1968 rep. n. 3651/2241 registrato a RE il 07/01/1969 al n. 52 vol. 267

- atto di trasferimento Dott. Enrico Bigi in data 19/03/1991 rep. n. 21982/2326 registrato a RE il 05/04/1991 al n. 4656 RG e n. 3340 RP

- atto di trasferimento Dott. Cleto Carbonara in data 20/12/2007 rep. n. 21641/2794 registrato a RE il 08/01/2008 al n. 437 RP

6-STATO CIVILE DEL DEBITORE

Gli esecutati risultano essere regolarmente sposati tra di loro in separazione dei beni come riportato nell'atto di provenienza.

7-ALTRE NOTIZIE

Al momento del sopralluogo il tecnico ha potuto constatare all'interno dell'immobile la presenza di mobilio di scarsa qualità. Non esiste certificazione energetica e neppure le conformità degli impianti.

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, 11/11/2020

L'esperto estimatore designato

geom. Corradi Corrado