

DI GREGORIO Arch. ELISA

Via L. Manara, n.12 - 42122 Reggio Emilia

FAX 0522.1714950

cell. 338.9982631 mail: elisa.digregorio@fastwebnet.it

Udienza: 20/09/2023 trattazione scritta

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare **199/'22**

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

promossa da:

contro:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

lotto 2

Albinea (RE)- Località San Giacomo di Borzano- Fabbricato per abitazione ex rurale e corte esclusiva in ambito urbano.



Scheda riassuntiva **LOTTO 1**



Scheda riassuntiva **LOTTO 2**

Quota e tipologia del diritto

Intero della piena proprietà.

Ubicazione dei beni

ALBINEA (RE) – località Borzano- via San Giacomo 16

Ricompreso nel nucleo urbano della frazione San Giacomo di Albinea, fatiscente fabbricato a destinazione abitativa con annesso separato corpo servizi parzialmente diruto e area cortiliva pertinenziale. L'edificio è identificato come unica abitazione su tre livelli, depositi e ripostigli. Da ristrutturare con parti strutturali dirute, tratti di copertura e solai crollati.



Identificativi catastali, destinazione e confini

C.F. di **ALBINEA (RE)**:

→ Foglio 13 P.IIa **156** Sub **3** ctg. **A/4**, cl.1; 17,5 vani; Sup. catastale 492 mq (392); Rendita 623,62 €; via san Giacomo n. 16, Piano T-2.

In Catasto Terreni, Foglio 13 mappale 156 è ENTE URBANO di 986 mq;

In ditta correttamente intestata.

CONFINI

Il fabbricato con la corte esclusive pertinenziale, confina in unico corpo:

(da Nord in senso orario) p.lle 221, 230, 147,157,159, 163, 164, 165 (ex sede stradale), 226;

Occupazione

Libero.

Conformità'

Edilizia urbanistica: **NO**- Catastale : **NO** - Impiantistica : **NO** - Certificazione energetica : **NO**

Oneri-costi a carico dell'acquirente'

Bonifiche/ripristini: //

Costi di regolarizzazione: **SI**

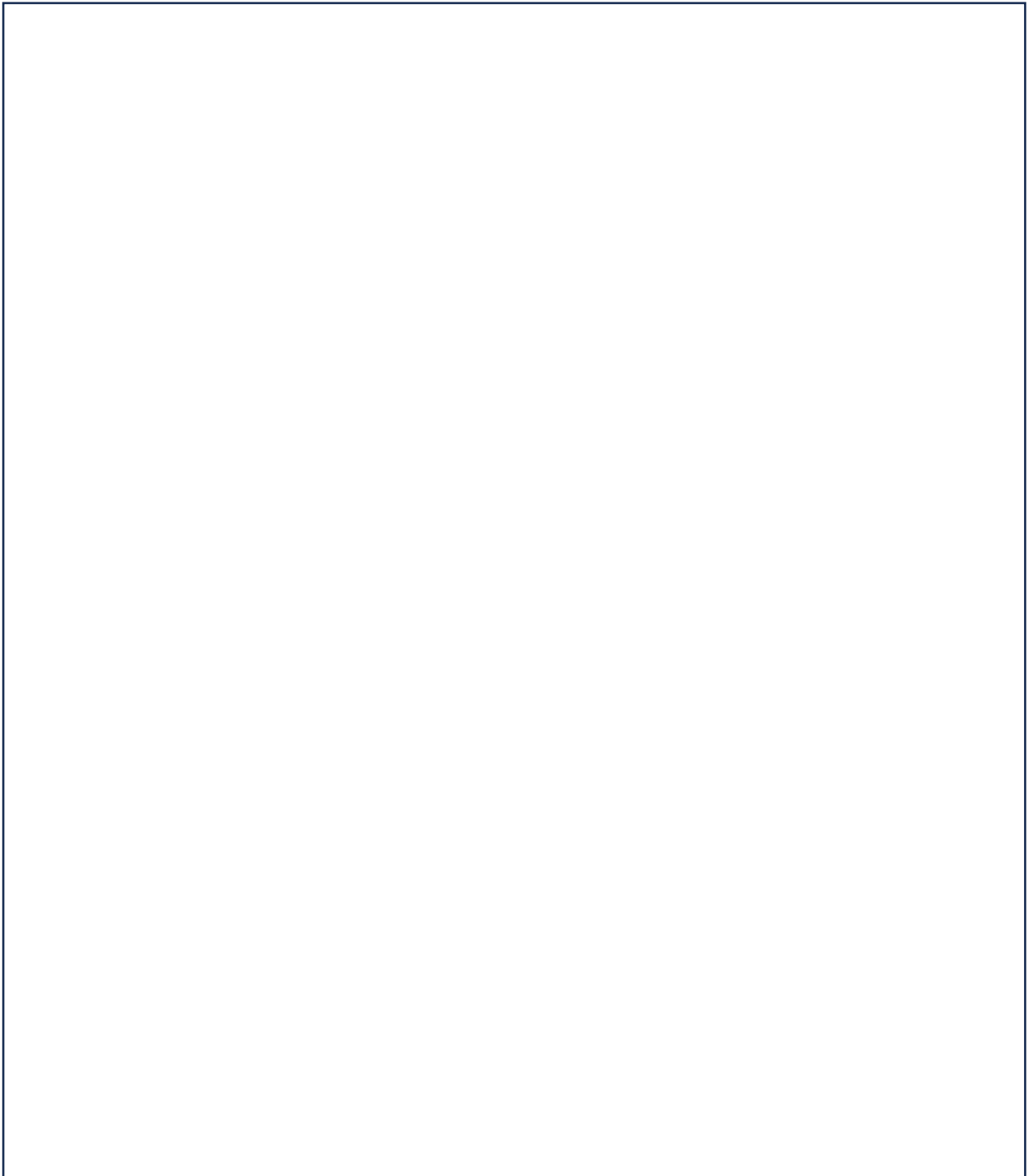
Prezzo di stima

Valore lotto: BASE D'ASTA	164.000 €
OFFERTA MINIMA	123.000 €

SEGNALAZIONE

Viste le precarie condizioni di stabilità di parti del fabbricato, già interessato da crolli, si consiglia di evitare gli accessi all'interno dei locali nel corso delle visite gestite dal custode giudiziario IVG.

Scheda riassuntiva **LOTTO 3**



Scheda riassuntiva **LOTTO 4**



Sommario

1- DATI GENERALI – RIEPILOGO – INCARICO	8
1.1 DATI GENERALI	8
1.2 INCARICO – CRITERI OPERATIVI	8
2- COMUNICAZIONI -ACCESSO-VERIFICHE DOCUMENTAZIONE	11
3- DATI CATASTALI.....	13
3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	13
3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	14
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	16
4- DESCRIZIONE DEI BENI.....	17
5- LOTTI DI VENDITA.....	18
5.1-LOTTO 1	18
5.1.1-lotto 1: Dati catastali e Confini	18
5.1.2-lotto 1: Descrizione commerciale	18
5.1.3-lotto 1: Regolarità edilizia	18
5.1.4-lotto 1: Eventuali opere di ripristino / bonifica	18
5.1.5-lotto 1: Costi di regolarizzazione.....	18
5.1.6-lotto 1: Occupazione dell'immobile.....	18
5.1.7-lotto 1: Vincoli ed oneri giuridici	18
5.1.8-lotto 1: Diritto di prelazione.....	18
5.1.9 -lotto 1: Valore del bene	18
5.1.10-lotto1: Atti di provenienza dei beni.....	18
5.1.11-lotto1: Planimetrie (Fuori scala).....	18
5.1.12-lotto1: FOTO.....	18
5.2-LOTTO 2	19
5.2.1-lotto 2: Dati catastali e Confini	21
5.2.2-lotto 2: Descrizione commerciale	21
5.2.3-lotto 2: Regolarità edilizia	22
5.2.4-lotto 2: Eventuali opere di ripristino / bonifica	24
5.2.5-lotto 2: Costi di regolarizzazione.....	24
5.2.6-lotto 2: Occupazione dell'immobile.....	24
5.2.7-lotto 2: Vincoli ed oneri giuridici	24
5.2.8-lotto 2: Diritto di prelazione.....	25
5.2.9 -lotto 2: Valore del bene	25
5.2.10-lotto2: Atti di provenienza dei beni.....	27
5.2.11-lotto2: Planimetrie.....	27
5.2.12-lotto2: Foto	31
5.3-LOTTO 3	31
5.3.1-lotto 3: Dati catastali e Confini	31
5.3.2-lotto 3: Descrizione commerciale	31
5.3.3-lotto 3: Regolarità edilizia	31
5.3.4-lotto 3: Eventuali opere di ripristino / bonifica	31
5.3.5-lotto 3: Costi di regolarizzazione.....	31
5.3.6-lotto 3: Occupazione dell'immobile.....	31
5.3.7-lotto 3: Vincoli ed oneri giuridici	31
5.3.8-lotto 3: Diritto di prelazione.....	31
5.3.9 -lotto 3: Valore del bene	31
5.3.10-lotto3: Atti di provenienza dei beni.....	31

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva
L'esperto Arch. Elisa Di Gregorio

5.3.11-lotto3: Planimetrie.....	31
5.3.12-lotto3: Foto-ortofoto.....	31
5.4-LOTTO 4	31
5.4.1-lotto 4: Dati catastali e Confini	31
5.4.2-lotto 4: Descrizione commerciale	31
5.4.3-lotto 4: Regolarità edilizia.....	31
5.4.4-lotto 4: Eventuali opere di ripristino / bonifica	31
5.4.5-lotto 4: Costi di regolarizzazione.....	31
5.4.6-lotto 4: Occupazione dell'immobile.....	31
5.4.7-lotto 4: Vincoli ed oneri giuridici	31
5.4.8-lotto 4: Diritto di prelazione.....	31
5.4.9 -lotto 4: Valore del bene	31
5.4.10-lotto4: Atti di provenienza dei beni.....	31
5.4.11-lotto4: Planimetrie.....	31
5.4.12-lotto4: Foto	31
6- ALTRE OSSERVAZIONI-SEGNALAZIONI	32
7- ELENCO ALLEGATI- IN FASCICOLO SEPARATO.....	32

- 001. Comunicazione avvio operazioni peritali
- 002. Documentazione catastale
 - 002.1.1-L1 mappa
 - 002.1.2-L1 planimetrie
 - 002.1.3-L1 visure catastali
 - 002.2.1-L2 mappa
 - 002.2.2-L2 planimetrie
 - 002.2.3-L2 visure catastali
 - 002.3.1-L3 mappa
 - 002.3.3-L3 visure catastali
 - 002.4.1-L4 mappa
 - 002.4.2-L4 planimetrie
 - 002.4.3-L4 visure catastali
- 003. Pratiche edilizie – Verifiche conformità edilizia/catastale
 - 003.1.1-L1 (inquadramento, titoli abilitativi, grafici allegati)
 - 003.1.2-L1 Rilievi e verifiche
 - 003.2.1-L2 (inquadramento, ricerca titoli abilitativi)
 - 003.2.2-L2 Rilievi e verifiche
 - 003.3.1-L3 (inquadramento, titoli abilitativi, grafici allegati)
 - 003.4.1-L4 (inquadramento, titoli abilitativi, grafici allegati)
 - 003.4.2-L4 Rilievi e verifiche
- 004. Certificato di destinazione urbanistica Comune di Correggio
- 005. Atti di provenienza dei beni
 - 005.1.1 L1- atto Bertani rep 11238
 - 005.1.2 L1- atto Varchetta rep 15842
 - 005.2.1 L2- atto Bigi rep 70261
 - 005.3.1 L3- atto Zanichelli rep 100222
 - 005.4.1 L4- atto Zanichelli rep 68167
 - 005.4.2 L4- atto Manzini rep 6530
 - 005.4.3 L4- atto Manzini rep 6531
- 006. Ispezioni ipotecarie aggiornate alla data della perizia
- 007. Controlli locazione – riscontri ADE-DP-RE–
- 008. Ispezione Catasto Energetico SACE
- 009. Estratto per riassunto atto di matrimonio- in atti

APPENDICE
ALLEGATI A,B

1- DATI GENERALI – RIEPILOGO – INCARICO

1.1 DATI GENERALI

PROCEDURA N. **199/2022**

Esecutati: (con avv. Oreste Carrozza) oreste.carrozza@ordineavvocatireggioemilia.it
Creditori
Procedente: (con avv.ti Giovanni ed Erika Scapin) avvgiovanniscapin@ordineavvocativrpec.it
Creditori INTERVENUTI (-) :
(con avv. Mauro Filippini) mauro.filippini@ordineavvocatireggioemilia.it
Comproprietari costituiti (con avv. Mauro Filippini) mauro.filippini@ordineavvocatireggioemilia.it
(C.T. di Correggio foglio 61 part. 297)

- **Data conferimento incarico:** provvedimento 05/04/2023;
- **Termine di consegna della relazione:** 26/06/2023 prorogato al 19/09/2023
- **Udienza:** 03/11/2022 differita al 20/09/2023 trattazione scritta
- **Atto pignoramento:** trascritto il 12/10/2022 - R.P. 17429 - R.G. 24309
- **Contributo unificato:** SI
- **Istituto di credito designato:** Credit Agricole Italia, Agenzia 5, Via Pansa n. 51

Proroga: al fine di acquisire riscontro dirigenziale sulla qualificazione urbanistica di terreni soggetti a limitazioni contingenti si è reso necessario produrre istanza di proroga depositata il 29/05/2023. Concessa con provvedimento dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione emesso il 30/05/2023.

1.2 INCARICO – CRITERI OPERATIVI

1.2.1 INCARICO

La sottoscritta Elisa Di Gregorio, architetto libero professionista in Reggio Emilia, è stata nominata "esperto estimatore" giusto decreto- ex artt. 569 e 161 disp.att c.p.c.- dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data 05/04/2023 notificato a mezzo Pec in data 07/04/2023 con rituale giuramento dell'esperto prestato nei termini in modalità telematica. Preso atto delle avvertenze e delle autorizzazioni acquisite in forza di nomina ex art.68 cpc., all'esito delle attività di accertamento previste nel decreto di conferimento incarico, è predisposta la presente relazione di stima con gli adempimenti successivi

SCOPO DELLA STIMA – Determinare il valore dell'immobile da assumere a base d'asta mediante esecuzione forzata.

1.2.2 CRITERI DI STIMA

CRITERIO DI STIMA

Il quesito posto all'esperto richiede una prima fase di stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad attribuire un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato. In un secondo momento sarà applicata una adeguata riduzione al valore di mercato che tenga conto della vendita all'asta mediante esecuzione forzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Nello specifico si assumerà per la valutazione il metodo sintetico-comparativo mono parametrico consistente nella comparazione del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita recenti applicati su beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il parametro ricorrente di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciale.

Le superfici del fabbricato sono state desunte dai progetti depositati in atti comunali e verificate nella consistenza totale mediante rilievi di massima a campione ovvero di dettaglio in assenza di riferimenti progettuali.

La superficie dei terreni è quella segnata in atti catastali.

I concetti estimativi adottati per l'edificato esistente sono sviluppati con riferimento alle seguenti caratteristiche distinte per destinazione funzionale delle unità immobiliari:

- 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 impiantistica;
- ubicazione, distanza dal centro,
- dotazione dei servizi primari e secondari;
- vincoli e servitù.

Inoltre, si è valutata l'influenza sui valori ricercati derivante dalle dinamiche del mercato immobiliare che attualmente segna ancora una fase di stallo e mancanza generale di liquidità registrando contrattazioni saltuarie e talvolta quotazioni 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 valorizzando 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.

La valutazione così intesa è riferita all'immobile **disponibile** posto sul **libero mercato**: trattandosi di esecuzione forzata che presuppone la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, nonché la mancanza di garanzia su vizi e difetti, anche occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi, se previsti, i disagi di ripristino o regolarizzazione di quanto descritto, si applicherà una **riduzione in caso d'asta sino ad un massimo del 20%**.

1.2.3 DEFINIZIONI - CRITERI DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

superficie commerciale-

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, se non diversamente specificato, 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

Per analogia potrà assumersi a base di calcolo della stima la consistenza immobiliare determinata a norma del DPR 138/98 .

La *superficie catastale* rappresenta la somma delle varie tipologie di superficie di una unità immobiliare urbana. La parte principale presa per intero e gli accessori diretti ed indiretti considerati nella percentuale come stabilito dall'**allegato C** del DPR n° 138/98.

La superficie è calcolata includendo lo spessore totale dei muri interni e perimetrali sino ad un massimo di cm 50 per i muri di proprietà e cm 25 per i muri comuni.

E' data dalla somma delle seguenti superfici:

- Tipologia A - Vani principali e accessori diretti: considerati al 100%, rappresentano tutte le camere principali, corridoi, ripostigli e bagni, calcolati in superficie lorda.
- Tipologia B - Vani accessori indiretti comunicanti: considerati al 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari.
- Tipologia C - Vani accessori indiretti non comunicanti: considerati al 25% qualora gli stessi accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari, risultano non comunicanti direttamente con l'unità immobiliare
- Tipologia D - Balconi, Terrazzi e simili comunicanti: questa superficie di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - o del 30% fino al raggiungimento di mq 25;
 - o del 10% per l'eccedenza dei mq 25;
- Tipologia E - Balconi, Terrazzi e simili non comunicanti: la superficie di pertinenza della singola unità immobiliare va computata nella misura:
 - o del 15% fino al raggiungimento di mq 25;
 - o del 5% per l'eccedenza dei mq 25;
- Aree scoperte o assimilabili - Corti, cortili, piazzali, giardini e simili: l'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - o Per le ABITAZIONI del 10%, fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente.
 - o Per VILLE e VILLINI del 10%, fino al raggiungimento del quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente.

Per la consistenza dei terreni si farà riferimento alla superficie catastale verificata in larga misura sul posto.

2- COMUNICAZIONI ¹-ACCESSO-VERIFICHE DOCUMENTAZIONE

COMUNICAZIONI

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

1. I debitori, tramite raccomandata AR 618645450331 del 15/04/2023;
2. Il procuratore del creditore procedente, tramite Pec 15/04/2023;
3. Il procuratore dei creditori intervenuti, tramite Pec 15/04/2023;
4. L'agenzia riscossione, tramite Pec 15/04/2023;
5. Il custode IVG per conoscenza via posta elettronica in data 15/04/2023;.

ESITO AVVISI: Regolare. La raccomandata AR è stata ricevuta il 28/04/2023

Verrà trasmessa copia della presente relazione all'esecutato in forma semplice -all'ultimo domicilio noto - e via e-mail ai legali rappresentanti del procedente e degli intervenuti. Copia cartacea e digitale della perizia con allegati verrà depositata negli uffici dell'Associazione Notarile e dell'IVG.

ACCESSO CONGIUNTO

In accordo col Custode giudiziario IVG, il sopralluogo sui luoghi di causa rimaneva fissato:

presso gli immobili in Albinea al **03/05/2023 ore 9.00**. In tale occasione, alla presenza del dr. Andrea Bendinelli per la Custodia giudiziaria, assente il debitore, gli immobili, disabitati e fatiscenti, presentavano fitta vegetazione che ne impediva visibilità ed accessibilità. Le operazioni venivano rinviate all'esito di un opportuno intervento di pulizia dell'area cortiliva predisposta a cura del Custode giudiziario, intervento autorizzato dall'ill.mo Giudice dell'esecuzione in data 19/05/2023. In seguito, avvisata dal dr. Bendinelli, si otteneva occasione di accesso in data **22/06/23 ore 9.00**. Con l'assistenza di collaboratore di fiducia verificavo le misure di massima del fabbricato -operando dall'esterno- ed eseguivo dettagliato reperto fotografico. **Nel merito, visto lo stato di degrado avanzato del manufatto con implicazioni anche di carattere strutturale, corre l'obbligo per questo esperto, di sconsigliare vivamente l'accesso all'interno dei locali in assenza di totale garanzia per la sicurezza nel corso delle visite gestite dal Custode giudiziario.**

presso gli immobili in Correggio al **10/05/2023 ore 9,15**. In tale occasione, sugli immobili in via Dinazzano, con l'intervento del Custode giudiziario rappresentato dal dr. Davide Fornaciari, alla presenza collaborativa del Debitore esecutato e assistita da collaboratore di studio, procedevo alla ricognizione dei fabbricati e delle aree scoperte eseguendo dettagliato rilievo metrico e fotografico, raccogliendo tutte le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico. In particolare, il complesso di immobili in via Dinazzano risultava occupato dall'attività del co-debitore esecutato in assetto societario, senza titolo. In seguito, accompagnati dal debitore, si procedeva al sopralluogo sugli immobili in via della Pace

¹ Allegato 001.Comunicazione avvio operazioni peritali

(terreno privo di fabbricati) ed in via Reggio (territorio rurale alla frazione Budrio), qui subito sospesi per forte pioggia e indisponibilità delle chiavi del cancello di accesso. In data **07/06/2023 ore 11,00** in accordo con il Custode e con la disponibilità del debitore rinvenuto sul posto, effettuavo sopralluogo agli immobili in Budrio ispezionando il complesso immobiliare verificandone consistenza e geometria, estraendo infine reperto fotografico. Per il fabbricato, che nel complesso si presenta composto e senza rilevanti compromissioni strutturali della compagine muraria, l'ispezione è stata limitata al solo piano terra registrandosi elementi di degrado dei vecchi impalcati intermedi lignei che non garantiscono accesso in piena sicurezza. **Anche qui, si sconsiglia di ispezionare i piani superiori.**

In seguito, si è reso necessario procedere a verifiche geometriche sugli immobili di via Dinazzano concordando con il debitore nuovo accesso sui luoghi. In data **05/07/2023 ore 12,00** portavo a termine le verifiche di rilievo.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti processuali prodotta dal creditore procedente - pignoramento e relazione notarile del *Dr. Candore Carmelo di Arcisate*, aggiornata al **13/03/2022** in rettifica della relazione 20/02/2023, già in rettifica di quella depositata il 28/10/2022- è risultata **completa e idonea all'individuazione degli immobili pignorati.**

Si è verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

	1.		
F	1.	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni	Atto del 15/04/1998 Pubblico ufficiale BIGI NELLO Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 70261 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3856.1/1998 in atti dal 23/11/1998
	2.	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni	

Dati derivanti da:

immobile 1:

- *Indirizzo:* VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2013 Pratica n. RE0076201 in atti dal 23/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 13426.1/2013)
- *Dati classamento:* Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- *Dati superficie:* Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/12/1939, prot. n. 000000864

immobile 2:

- *Indirizzo:* VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2013 Pratica n. RE0076202 in atti dal 23/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 13427.1/2013)
- *Dati classamento* Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- *Dati superficie:* Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/12/1939, prot. n. 000000866

immobile 3:

- *Indirizzo:* VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2013 Pratica n. RE0076203 in atti dal 23/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 13428.1/2013)
- *Dati classamento* Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- *Dati superficie:* Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/12/1939, prot. n. 000000865

immobile 4:

- Impianto meccanografico del 01/04/1978

immobile 5:

- Impianto meccanografico del 01/04/1978
- FRAZIONAMENTO del 02/09/2004 Pratica n.RE0117226 in atti dal 02/09/2004 (n. 117226.1/2004)

immobile 6:

- *Dati identificativi:* COSTITUZIONE in atti dal 01/04/1992
- *Indirizzo:* VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2021 Pratica n. RE0048236 in atti dal 03/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.18880.1/2021)
- *Dati classamento* VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2013 Pratica n. RE0076247 in atti dal 23/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 13472.1/2013)
- *Dati superficie:* Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04/01/1990, prot. n. A5

Immobili 7:

- *Dati identificativi:* COSTITUZIONE del 16/01/1996 in atti dal 22/01/1996 (n. 328/1996)
- *Indirizzo:* VARIAZIONE del 29/04/2015 Pratica n. RE0061582 in atti dal 29/04/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 35400.1/2015)
- *Dati classamento* CLASSAMENTO del 16/01/1996 in atti dal 10/02/1996 IN DATA 2.96 (n. A328/1996)
- *Dati superficie:* Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/01/1996, prot. n. 328

immobile 8:

- FRAZIONAMENTO del 26/05/2001 Pratica n. 94000 in atti dal 26/05/2001 (n.1902.1/2001) **Annotazione di immobile:** COMPRENDE IL FG. 61 N.161

immobile 9:

- FRAZIONAMENTO del 26/05/2001 Pratica n. 94000 in atti dal 26/05/2001 (n. 1902.1/2001)

immobile 10:

- FRAZIONAMENTO del 26/05/2001 Pratica n. 94000 in atti dal 26/05/2001 (n. 1902.1/2001)

immobile 11:

- FRAZIONAMENTO del 26/05/2001 Pratica n. 94000 in atti dal 26/05/2001 (n. 1902.1/2001)

immobile 12:

- VARIAZIONE del 27/01/1997 in atti dal 27/01/1997 FUSIONE (n. 414.1/1997)
- *Dati classamento:* VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2009 Pratica n. RE0107196 in atti dal 25/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7464.1/2009) **Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- *Dati superficie:* Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015; Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/01/1997, prot. n. 414

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i dati dei beni pignorati e quelli accatastati con le seguenti specificazioni:

verifica schematica della corrispondenza dati

N.	Comune	Catasto	Corrispondenze								
			MAPPA						ALTRI DATI VERIFICATI		
			DA PIGNORAMENTO			DA VISURE AGGIORNATE			Dati classamento Cat./Cl./Cons./Rend.	Indirizzo/ N.civico/ Piano	Planimetria in atti ⁶ rappresentativa dell'immobile /coerente ⁷
			Fg.	Partic.	Sub	Fg.	Partic.	Sub			
1	CORREGGIO	F	82	69	1	82	69	1	SI/SI/SI/SI	SI/NO/NO	SI/NO
2	CORREGGIO	F	82	69	2	82	69	2	SI/SI/SI/SI	SI/NO/NO	SI/NO
3	CORREGGIO	F	82	69	3	82	69	3	SI/SI/SI/SI	SI/NO/NO	SI/NO
4	CORREGGIO	T	82	54	-	82	54	-	SI/SI/SI/SI	-	NO
5	CORREGGIO	T	80	155	-	80	155	-	SI/SI/SI/SI	-	SI
6	CORREGGIO	F	82	232	-	82	232	-	SI/SI/SI/SI	SI/SI/SI	SI/NO
7	CORREGGIO	F	61	274	-	61	274	-	SI/SI/SI/SI	SI/NO/SI	NO
8	CORREGGIO	T	61	295	-	61	295	-	SI/SI/SI/SI	-	SI
9	CORREGGIO	T	61	296	-	61	296	-	SI/SI/SI/SI	-	SI
10	CORREGGIO	T	61	298	-	61	298	-	SI/SI/SI/SI	-	SI
11	CORREGGIO	T	61	297	-	61	297	-	SI/SI/SI/SI	-	SI
12	ALBINEA	F	13	156	-	13	156	3	SI/SI/SI/SI	SI/SI/NO	SI/NO

	Corrispondenza tra dati dei beni pignorati e quelli accatastati	Corrispondenza tra dati dei beni accatastati e lo stato di fatto
1	SI	Civico effettivo "n. 41" già "n 17" - Piani effettivi: T-1-2; Planimetria di 1° impianto 13/12/1939 scheda n.23901380 con fisiologiche variazioni interne, incrementi volumetrici del corpo servizi.
2	SI	Civico effettivo "n. 41" già "n 17" - Piani effettivi: T-1-2; Planimetria di 1° impianto 13/12/1939 scheda n.23901382 con fisiologiche variazioni interne.
3	SI	Civico effettivo "n. 41" già "n 17" - Piani effettivi: T-1-2; Planimetria di 1° impianto 13/12/1939 scheda n.23901381 con fisiologiche variazioni interne.
4	Ditta intestata (nota 1)	Area parzialmente occupata da porzione di edificio in epoca successiva senza titolo (ampliamento corpo servizi p.lla 69)
5	SI	Diverso posizionamento sul terreno
6	SI	Piena corrispondenza
7	SI	Civico effettivo "n.88" già "n. 38"; Planimetria 16/01/1996 con fisiologiche modeste variazioni interne.
8	SI	Piena corrispondenza
9	SI	Piena corrispondenza
10	SI	Piena corrispondenza
11	SI	Piena corrispondenza
12	Identificativo "sub 3" non riportato nel pignoramento;	Piani effettivi: T-1-2; Planimetria 27/01/1997 con fisiologiche rilevanti variazioni interne e diversa sagoma dell'area cortiliva (zona N/E)

nota 1 Come già evidenziato, Ditta intestata del terreno in Correggio **foglio 82 mappale 54** :
in atti catastali:

Proprietà 1000/1000

mentre nell'atto di pignoramento:

Proprietà 1/1

specificando che dall'Atto di provenienza del 19/12/1984 Pubblico ufficiale BERTANI R. Sede CASTELLARANO (RE) Repertorio n. 11238 risulta:

Proprietà 1/1

⁶ Allegati 002.1.2-L1 planimetrie; 002.2.2-L2 planimetrie ; 002.4.2-L4 planimetrie

⁷ Giudizio di conformità catastale paragrafo 6/num. Lotto/

4- DESCRIZIONE DEI BENI

Il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà di fabbricati e terreni nei Comuni di Correggio e Albinea, così di seguito raggruppati per esigenze espositive:

A) Complesso immobiliare composto di vetusto fabbricato abitativo, tettoia con pertinente area urbana e piccolo appezzamento di terreno.

Indirizzo: 42015 **CORREGGIO** (RE) – loc. Prato **via Dinazzano n. 41**

In territorio urbanizzato ambito residenziale di ristrutturazione alla frazione Prato, complesso immobiliare recintato, formato da:

A1) vetusto fabbricato abitativo terra-tetto, disposto su tre livelli e composto di tre porzioni abitative di tipo ultrapopolare con annesso corpo bassi-servizi e area cortiliva esclusiva su quattro lati, attualmente in disuso conserva le finiture originarie in mediocre stato di conservazione, i locali del piano terreno sono attualmente adibiti a sede degli uffici dell'attività artigianale insediata;

A2) tettoia con struttura in acciaio e copertura leggera, chiusa su tre lati e pertinente area cortiliva esclusiva che si collega alla via Dinazzano;

A3) piccolo appezzamento di terreno di 371 mq.

B) Fabbricato abitativo

Indirizzo: 42020 **ALBINEA** (RE) località Borzano- **via San Giacomo n. 16**

Ricompreso nel nucleo urbano della frazione San Giacomo di Albinea, fatiscente fabbricato di origine rurale a destinazione abitativa con annesso separato corpo servizi parzialmente diruto e area cortiliva pertinenziale. L'edificio è identificato come unica abitazione su tre livelli, depositi e ripostigli. Da ristrutturare con parti strutturali dirute e tratti di solaio crollati.

C) Terreno in zona di espansione a destinazione industriale/artigianale

Indirizzo: 42015 **CORREGGIO** (RE) loc. Lemizzone **via della Pace**

Zona Sud/Est del capoluogo lungo via della Pace in prossimità dell'intersezione con via Dinazzano, appezzamento di terreno in territorio urbanizzabile -ambiti industriali e artigianali di espansione- ma con limitazioni urbanistiche contingenti. Privo di edifici.

D) Terreno agricolo con entrostante casa colonica

Indirizzo: 42015 **CORREGGIO** (RE) loc. Budrio - **via Provinciale per Reggio n. 88**

Zona Sud/Ovest del capoluogo prossima alla frazione Budrio, in territorio rurale, appezzamenti contigui di terreno con entrostante fabbricato colonico a corpi contigui (abitazione e servizi agricoli) su due livelli con annesso basso servizio in corpo staccato e circostante area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva. È compresa la quota indivisa di ½ di una striscia di terra contigua a Nord.

5- LOTTI DI VENDITA

Il compendio immobiliare pignorato si compone di una pluralità di fabbricati e terreni a diversa destinazione dislocati sul territorio comunale di Correggio ed Albinea. Per una migliore occasione di vendita risulta opportuno procedere ad un raggruppamento sulla base della collocazione geografica valutando gli elementi di correlazione e contiguità funzionale tra le porzioni immobiliari.

Vengono quindi individuati i seguenti lotti di vendita:

- 1. LOTTO 1 Beni descritti ai punti A)**
- 2. LOTTO 2 Beni descritti ai punti B)**
- 3. LOTTO 3 Beni descritti ai punti C)**
- 4. LOTTO 4 Beni descritti ai punti D)**

5.1-LOTTO 1

5.2-LOTTO 2

Indirizzo: 42020 **ALBINEA (RE) - via San Giacomo n. 16**

Diritto reale: **Piena ed intera proprietà**

DESCRIZIONE FATTORI ESTRINSECI

Localizzazione geografica (Plus code JJ9X+PPV San Giacomo, Provincia di Reggio Emilia)

Periferia orientale di Albinea, territorio urbanizzato alla località San Giacomo di Borzano in "zona residenziale a bassa densità insediativa". A circa 5 km da Albinea e 2 Km dall'intersezione con la S.P via Fermi per Reggio Emilia, all'altezza di Bosco di Scandiano. Il centro è caratterizzato da preminente edilizia residenziale abitativa anche con recenti interventi di recupero e a Sud di via San Giacomo nuovi insediamenti abitativi. Lungo la via San Giacomo ferma il servizio di trasporto pubblico di collegamento delle frazioni Borzano/Noce. Servizi essenziali nel raggio di 3 Km.

DESCRIZIONE FATTORI INTRINSECI

Caratteristiche tipologiche: Vecchio fabbricato abitativo con annesso corpo bassi servizi e pertinente area cortiliva esclusiva lungo il versante Nord di via San Giacomo, zona centro frazione. Il lotto di forma pressoché rettangolare con lato minore lungo la via San Giacomo a Sud, presenta giacitura in lieve pendio degradante a Nord, ricoperto da fitta vegetazione spontanea con presenza di essenze arboree e arbustive autoctone, attualmente protetto con recinzione amovibile. L'accesso avviene sul lato Ovest transitando sullo stradello sterrato (mappali **225-221**)²² che si innesta sulla via San Giacomo. L'edificio- in aderenza sul confine Est- conserva l'originario impianto di carattere rurale con abitazione e servizi agricoli, oltre separato corpo bassi servizi. Di remota edificazione ed in cattivo stato di conservazione, con parti dirute, è da ristrutturare completamente. Il fabbricato principale, con la porzione abitativa ad Est e stalla/fienile ad Ovest, sorge in posizione arretrata e si estende sino al limite orientale del lotto, si sviluppa su due livelli fuori terra- oltre sottotetto sulla sola porzione abitativa-. Il corpo bassi servizi con un vano deposito e quattro ripostigli su due livelli, sorge lungo il confine Est del lotto. Si precisa che lungo il confine Sud, verso la strada è interposta una striscia di terreno - reliquato stradale della vecchia sede viaria- catastalmente in ditta Comune di Albinea, con sovrastante fabbricato edificato in aderenza al corpo bassi servizi, attualmente, detto terreno risulta impropriamente ricompresa nell'area recintata della proprietà.

Caratteristiche strutturali: l'edificio presenta struttura portante in muratura di pietra e laterizio, solai intermedi originari prevalentemente a struttura lignea, copertura a due falde con struttura lignea e coppi. Le strutture presentano un cattivo stato di conservazione, con parti del tetto, solai e tratti di muratura crollati. A tal proposito lo stato di precarietà

²² Con atto Bigi 15.04.98 rep 70261- (in allegato 005.2.1) sullo stradello di accesso **mapp. 225** (area urbana di 63 mq) e **mapp 221** (terreno di 183 mq), si costituiva **servitù perpetua di passaggio a favore del mappale 156.- si veda nota paragrafo 5.2.10**

strutturale impone la massima attenzione nel corso delle visite gestite dal custode giudiziario, evitando di accedere all'interno del fabbricato. Sono necessari importanti interventi di ristrutturazione.

Dati dimensionali:

La superficie coperta dei fabbricati è pari a 238 mq.

Il fabbricato principale copre una superficie in pianta di circa 203 mq di cui:

- la parte Est, con destinazione abitativa occupa 147 mq e si sviluppa su due livelli abitativi (piano terra con h variabile da 2,00 a 2,30 m, piano primo con h variabile da 2,35 a 2,51 m) oltre piano sottotetto (con h max 1,90/2,20 - h min 0,50/0,20 m)
- la parte Ovest, con i locali ad ex destinazione agricola, copre circa 56 mq e si sviluppa su due livelli (piano terra con h 2,60) e piano primo (con h max 4,69, h min 2,55 m)

La superficie del corpo servizi misura circa 35 mq e si sviluppa in parte su due livelli;

L'area cortiliva esclusiva ha una superficie catastale (scoperta e sediliva) di 986 mq.

Organizzazione distributiva:

Secondo la raffigurazione legittimata nelle planimetrie catastali, l'immobile rimane identificato come unico subalterno- *graficamente risulta organizzato con due unità abitative a schiera* - ed è formato da :

porzione abitativa ad oriente con:

- al piano terra: ingresso con scala interna, pranzo, cucina, altro ingresso con scala interna, altra cucina, ripostiglio e cantina;
- al piano primo: disimpegno, ripostiglio e tre camere da letto ;
- al piano terzo: sottotetto raggiungibile da botola; altro sottotetto accessibile dalla scala interna;

porzione di fabbricato ad occidente con gli accessori agricoli, (attualmente interessato dal crollo del solaio intermedio e della copertura)

- al piano terra: portico, ex stalla;
- al piano primo: ex fienile;

Il corpo bassi servizi:

- al piano terra: locale deposito (attualmente diruto) e due ripostigli
- al piano primo due ripostigli.

L'organizzazione distributiva rilevata, pur riconducibile alla schematizzazione planimetrica legittimata per geometria e destinazione, è rimasta compromessa dai crolli di parte degli impalcati intermedi, dalla demolizione di pareti interne e da modeste fisiologiche modifiche, per dimensione e posizione, apportate nel tempo, alle bucatore esterne.

Finiture: sono quelle originarie mai rinnovate, pareti in pietrame/laterizio intonacato, porte e finestre in legno/vetro e scuretti, pavimenti in tavelle di cotto.

Stato di manutenzione: pessimo stato di conservazione e manutenzione. L'edificio è perimetrato da vecchi ponteggi.

Dotazione impiantistica:

impianto elettrico: obsoleto
 impianto idrico sanitario: obsoleto
 impianto termico di riscaldamento e climatizzazione: non presente
 impianto di trasporto e utilizzazione gas combustibile: non presente
 impianto refrigerazione: non presente

Riepilogo consistenza immobile (SEL superficie lorda)

Fabbricato principale

Porzione abitativa

Vani principali con destinazione abitativa, piani terra e primo, 294 mq
 Sottotetto con destinazione accessoria, al piano secondo, 147mq (h media minore di 1,50 m);

Porzione ex stalla/fienile

Portico piano terra 28 mq
 Ex stalla piano terra 28 mq
 Ex fienile piano primo 56 mq

Fabbricato servizi

Deposito piano terra 17,70 mq
 Ripostigli piano terra 17,30 mq
 Ripostigli piano primo 17,30 mq

La superficie catastale della corte pertinenziale è pari a 986 mq

5.2.1-lotto 2: Dati catastali e Confini

C.F. di **ALBINEA (RE):**

→ Foglio **13** P.lla **156** Sub **3** ctg. **A/4**, cl.1; 17,5 vani; Sup. catastale 492 mq (392); Rendita 623,62 €; via san Giacomo n. 18, Piano T-2.

In Catasto Terreni, Foglio 13 mappale 156 è ENTE URBANO di 986 mq;

In ditta correttamente intestata.

	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni	Atto del 15/04/1998 Pubblico ufficiale BIGI NELLO Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 70261 COMPRAVENDITA Voltura n. 3856.1/1998 in atti dal 23/11/1998
	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni	

CONFINI

Il fabbricato con la corte esclusive pertinenziale, confina in unico corpo: (da Nord in senso orario) p.lle 221, 230, 147,157,159, 163, 164, 165 (ex sede stradale), 226;

5.2.2-lotto 2: Descrizione commerciale

Indirizzo: 42020 Albinea (RE) - via San Giacomo 16

Diritti reali: Intero della piena proprietà

In territorio urbanizzato, fabbricato a destinazione abitativa con annesso separato corpo servizi parzialmente diruto e area cortiliva pertinenziale. L'edificio principale è formato al piano terra da ingresso con scala interna, pranzo, cucina, altro ingresso con scala interna,

altra cucina, ripostiglio, cantina, ex stalla e portico; al piano primo: disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto, ex fienile; al piano terzo: sottotetto raggiungibile da botola; altro sottotetto accessibile dalla scala interna; oltre corpo bassi servizi con al piano terra: locale deposito (attualmente diruto) e due ripostigli; al piano primo due ripostigli.

Da ristrutturare con parti dirute e tratti di copertura e solai crollati.

Immobile libero. Sono previsti costi di regolarizzazione. La superficie commerciale del fabbricato con accessori è pari a 389,55 mq, l'area cortiliva esclusiva ha una estensione catastale di 986 mq.

5.2.3-lotto 2: Regolarità edilizia

Inquadramento urbanistico

Secondo lo strumento urbanistico del Comune di Albinea l'area Fg 13 mapp. 156 ricade in **ZONA OMOGENEA B.2: RESIDENZIALI A BASSA DENSITA' INSEDIATIVA (Art.59)²³**

²³ Art. 59 Zone Omogenee B.2 residenziali a bassa densità edilizia

1. Corrispondono a zone, per gran parte già edificate, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale, con tipologie edilizie a bassa densità e contenuto sviluppo in altezza, impianto urbanistico prevalentemente consolidato sia rispetto al sistema infrastrutturale, sia rispetto alla dotazione di servizi, sia complessivamente rispetto al carico urbanistico.
2. In queste zone il P.R.G. prevede interventi atti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni residenziali e delle funzioni complementari compatibili con il carattere dell'impianto urbanistico consolidato.
3. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il P.R.G. consente l'edificazione nel rispetto dei parametri di seguito indicati.
4. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee B.2 sono le seguenti: - funzioni principali non inferiori al 75% della superficie complessiva di ciascun edificio: U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche U2. Abitazioni collettive - funzioni complementari (fino ad un massimo non superiore al 25% della superficie complessiva): U3. Usi vari di tipo diffusivo U4.1.1 Esercizi commerciali di vicinato COMUNE DI ALBINEA/PRG-NTA – TESTO COORDINATO 15 luglio 2020 U4.2. Pubblici esercizi U5. Attrezzature direzionali, complessi terziari U8.2 Artigianato di servizio alla persona U8.3 Artigianato artistico U8.4. Piccoli laboratori di artigianato alimentare U10. Attrezzature culturali e ricreative U11.1 Attività di spettacolo non moleste U12. Servizi di quartiere o di nucleo insediativo U15. Attrezzature socio-sanitarie - altre attività assimilabili.
5. L'insediamento degli usi di cui al precedente comma 4 è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art.85. Ove tale dotazione non possa essere reperita in luogo, potrà essere resa disponibile in prossimità della zona omogenea B.2, purché non in adiacenti zone agricole.
6. È comunque escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.
7. In caso di interventi su fabbricati esistenti è ammesso il superamento delle percentuali di cui al precedente comma 4°, previa formazione di un progetto complessivo sull'unità edilizia interessata e relative pertinenze, che dimostri, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e dell'immediato contesto urbanistico, nonché garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 85.
8. Nelle unità edilizie con destinazioni d'uso difforni, per tipi d'uso e/o per incidenza percentuale degli stessi sul totale, da quelle sopra indicate e in cui tali funzioni siano già insediate alla data di adozione delle presenti Norme, il mantenimento di tali destinazioni d'uso, in occasione di trasformazioni edilizie è subordinato alla formazione di un progetto complessivo sull'unità edilizia interessata e relative pertinenze, che dimostri, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e dell'immediato contesto urbanistico, nonché garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 85.
9. Nei comparti già soggetti ad intervento urbanistico attuativo approvato e parzialmente o completamente attuato, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri edificatori previsti dalle convenzioni approvate e dai relativi Piani Particolareggiati vigenti.
10. **Nelle zone omogenee B.2, il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:**
 - Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria)= 0,325 mq/mq²³
 - H (Altezza dell'edificio) = 7,50 ml., ovvero altezza del fronte più alto o della porzione più alta fra quelle che compongono i fronti dell'edificio preesistente, in caso di ampliamenti dello stesso;
 - P1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
 - P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
 - IPF (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 40% di SF

Titoli abilitativi²⁴

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 .

Non risultano pratiche edilizie in atti comunali²⁵.

Si assumono come **stato legittimato**²⁶ le schede planimetriche di primo impianto presenti in atti catastali (nei limiti dell'approssimazione dei grafici privi di quote):
scheda presentazione 27/01/1997 identificativa del sub 3

Conformità edilizia - urbanistica: **NON CONFORME**

Lo stato di fatto rilevato²⁷ corrisponde allo stato legittimato a meno delle seguenti variazioni :

1. Alle trasformazioni interne causate dai crolli si sommano fisiologiche variazioni distributive, con demolizione di divisori al piano terra (tra ingresso e cucina e tra ripostiglio e cantina), modifiche alle bucatore.

-
- Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;
 - Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq; IVL (Visuale Libera) = 0,5.

11. Per le zone di cui al presente articolo indicate nella tavola 3 di Zonizzazione del P.R.G. con *, valgono le previsioni edificatorie di cui al Piano di Lottizzazione adottato con Delibera C.C. 12/7/72 n. 58, approvato con Decreto Regionale 20/4/73. Entro tali zone si applicano le disposizioni di cui al precedente art.44, comma 8°. Per le zone di cui al presente articolo indicate nelle tavole 1-11 di Zonizzazione del P.R.G. ad est della Z.I. di Botteghe con , valgono le previsioni edificatorie di cui al Piano Particolareggiato (PP1) approvato con Delibera C.C. 29/01/07 n. 9, convenzionato in data 14/03/2007. Per la zona di cui al presente articolo indicata nelle tavole 1-7 di Zonizzazione del P.R.G. in località Caselline con , valgono le previsioni edificatorie di cui al Piano Particolareggiato (PP21 A) approvato con Delibera C.C. 18/02/02 n. 4, convenzionato in data 17/12/2003.

12. Per gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi in zone B.2 del nucleo di Montericco, fermi restando gli altri parametri di cui al presente articolo, si applica l'indice Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria) = 0,20 mq/mq.

13. Vigono inoltre apposite disposizioni per effetto della stipula di accordi ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e dell'art. 18 della L.R. 20/00 e s.m. e i, come nel seguito indicato:

Accordo approvato con Del. G.C. n° 126 del 2012:

- Superficie utile²³ massima = 350 mq

- U2: area di verde pubblico attrezzato di 1.000 mq, con manutenzione a carico del soggetto privato

- P1: parcheggi di urbanizzazione primaria = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;

- P3: parcheggi di pertinenza = in conformità con le prescrizioni di cui all'art. 85, in relazione alle diverse funzioni previste;

- H: (altezza dell'edificio) = 7,50 ml.;

- IPF : indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 40% dell'area oggetto di intervento - Da: (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq.;

- Dar: (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq. Accordo approvato con Del. G.C. n° 72 del 16/06/2015: Agli interventi edilizi diretti da attuarsi sugli immobili siti in località Borzano, di cui all'Accordo per la parte ricompresa all'interno della Zona Omogenea B.2, troveranno applicazione i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria) = 0,325 mq/mq.

14. Vista la prossimità all'Area di concentrazione dei materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti da PTCP RE 2016', nelle zone B.2 del nucleo di San Giacomo compresi fra via Venturi e via Campanini, a nord di via San Giacomo, eventuali operazioni di scavo dovranno necessariamente essere precedute da sondaggi preliminari da realizzarsi in accordo con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

²⁴ All 003.2.1-L2 (inquadramento, ricerca titoli abilitativi)

²⁵ Le ricerche d'archivio edilizia del Comune di ALBINEA sono state effettuate dall'addetto comunale su regolare richiesta dell'esperto con riferimento agli identificativi catastali attuali e storici, intestatari e indirizzo. Il giudizio di conformità è espresso sulla base degli atti messi a disposizione dall'addetto comunale, pertanto per incongruenze relative ad atti eventuali non visionati non potranno addebitarsi responsabilità alla scrivente esperta. L'ufficio comunica esito di ricerca negativo.

²⁶Vedi allegato 002.2.2-L2 -- Col Decreto Semplificazioni 76/2020, in assenza di documentazione urbanistica di un fabbricato costruito ante '67, i dati catastali rivestono il ruolo di supporto alla legittimazione urbanistica. La scheda catastale fornisce infatti un indizio sullo stato dei luoghi risalente alla data di deposito.

²⁷ Vedi Paragrafo 5.2.11 della perizia

2. L'area cortiliva segnata nella scheda planimetrica incorpora anche il mappale 230 (altra proprietà)

Le fattispecie si configurano difformità non riconducibili alle ipotesi di tolleranza, risultando sanzionabili sotto il profilo urbanistico.
È prevista la regolarizzazione mediante l'istituto dell'accertamento di conformità;

Conformità catastale: NON CONFORME

Con riferimento alla normativa catastale vigente, per le medesime considerazioni esposte al paragrafo precedente, risultando variazioni incidenti sui parametri catastali e reddituali, non è attestabile la conformità delle planimetrie catastali allo stato di fatto. Inoltre, risulta che l'area cortiliva segnata nella scheda planimetrica incorpora anche il mappale 230 (altra proprietà).

Conformità impianti: NO

Certificazione energetica²⁸: NO

5.2.4-lotto 2: Eventuali opere di ripristino / bonifica

Non previsti

5.2.5-lotto 2: Costi di regolarizzazione

Sono previsti costi di regolarizzazione edilizia e catastale per sanare le difformità distributive interne e modeste variazioni prospettiche mediante accertamento di conformità e aggiornare e rettificare le schede planimetriche catastali con procedura DOCFA.

Si prevede un costo per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, comprensiva di spese tecniche e sanzioni nella misura di euro 2.000 ad oggi applicabile, pari a complessivi euro 3.500;
per l'aggiornamento delle schede planimetriche catastali si prevede un costo di 1.000 €.

Totale costi regolarizzazione edilizia **(C/RE) = 3.500 €**

Totale costi regolarizzazione catastale **(C/RC) = 1.000 €**

5.1.6-lotto 1: Occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero. La relazione di sussistenza contratti ricevuta dall'Agenzia delle Entrate ²⁹ evidenzia esito di ricerca negativo.

CONCLUSIONI

Il compendio immobiliare Lotto 2, è considerato **LIBERO- S/O = 0 %**

5.2.7-lotto 2: Vincoli ed oneri giuridici

²⁸ Vedi allegato 008.Ispezione Catasto Energetico SACE

²⁹ Allegato 007.Controlli locazione – riscontri ADE-DP-RE-

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano limitazioni, oneri o vincoli particolari gravanti sul bene pignorato se non quelli già descritti nella presente relazione o riportati negli atti di provenienza.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Nel seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene risultante agli atti da cancellarsi a cura della procedura:

ISCRIZIONI A CARICO:

- **del 24/06/2003 nn. 15957/3592** Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (importo 360.000,00 € a garanzia di mutuo per 200.000,00 €) a favore di (*grava solo mappali 295, 296, 298 e 297*)
- **del 01/06/2007 nn. 16665/4398** Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (importo 1.980.000,00 € a garanzia di mutuo per 1.100.000,00€) a favore
- **del 29/05/2018 nn. 12265/1753** Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione (importo 351.378,91€ di cui per capitale 175.689,45€) a favore di (*grava solo mappali 69 sub. 1, 2 e 3 e 156 sub. 3*)

TRASCRIZIONI CONTRO:

- **del 12/10/2022 nn.21726/15093** pignoramento a favore di (*grava solo-tra altri-mappale 69 sub. 1, 2 e 3*)
- **del 13/05/2013 ai nn. 24309/17429** pignoramento a favore

All'ispezione aggiornata risultano intervenute le seguenti variazioni.³⁰

Nessuna

5.2.8-lotto 2: Diritto di prelazione

Non risulta alla scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.2.9 -lotto 2: Valore del bene

Criterio di valutazione

Il mercato di zona, esteso anche alle zone contigue, è sufficientemente attivo con presenza di comparabili.

È applicabile il Market Approach.

Market approach metod

Valori di riferimento:

Abitazioni

Valori estrapolati da mercato locale per tipologia analoga e assimilata tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte, in particolare vetustà, tipologia strutturale, versatilità e stato di conservazione, si attribuisce un valore prudenziale di:

450 €/mq di superficie commerciale per la destinazione abitativa

³⁰ All. 006 Ispezione ipotecaria aggiornata

Il valore così ottenuto sarà abbattuto del **20 %** per tener conto della vendita forzosa del bene.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura,

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE e VALORE BASE D'ASTA															
L2 Compendio immobiliare in via San Giacomo 16 -ALBINEA															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Fg 13	destinazione	S.E.L.	C.	S.C.	vm	Vm	A (20%)	C R/B	C RE	C/RC	SO	IC	Vmr base asta	Offerta minima -25%	
	ABITAZIONE	(mq)		(mq)	€/mq	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
P. 156 Sub 3	PT SU	147,00	1,00	147,00											
	PT portico	28,00	0,50	14,00											
	PT deposito/exstalla	28,00	0,50	14,00											
	P1 SU	147,00	1,00	147,00											
	P1 Ex fiennale	56,00	0,50	28,00											
	P2 soffitta hm < 1,50	147,00	0,15	22,05											
	BASSI SERVIZI														
	PT deposito	17,70	0,50	8,85											
	PT ripostigli	17,30	0,25	4,33											
	P1 ripostigli	17,30	0,25	4,33											
					389,55	450	175.298								
	corte pertinenziale		986,00	0,00	78,88	450	35.496								
						210.794	-42.159	0	-3.500	-1.000	0	0	164.135	123.101	
													164.135		
Totale per arrotondamento (INTERO DELLA PIENA PROPRIETA')													164.000	123.000	

- 1 S.E.L. Superficie lorda
- 2 C. Coefficiente mercantile /Coeff. di ragguaglio
- 3 S.C. Superficie commerciale (S.C. = S.E.L. x C)
- 4 vm Valore di riferimento unitario rapportato all'unità di superficie commerciale
- 5 Vm Valore di mercato
- 6 A Abbattimento forfettario (vendite forzate assenza di garanzie)
- 7 C R/B Costi di ripristino/bonifica- paragrafo 5.2.4
- 8 C RE Costi di regolarizzazione edilizia/urbanistica- paragrafo 5.2.5
- 9 C RC Costi di regolarizzazione catastale - paragrafo 5.2.5
- 10 SO Abbattimento per stato di occupazione- paragrafo 5.2.6
- 11 IC Insoluti condominiali ex art. 63 di attuazione del c.c.- paragrafo 6
- 12 Vmr Valore dopo le deduzioni- Base d'asta

LOTTO 2

Valore - base d'asta € 164.000,00

Offerta minima - 25% € 123.000,00

5.2.10-lotto2: Atti di provenienza dei beni³¹

I beni di cui al **LOTTO 2** hanno la **provenienza** segnata nella relazione notarile dott. *Candore Carmelo di Arcisate* del 20/02/2023 e qui di seguito riportata:

Immobili in ALBINEA identificativi catastali NCEU **fg 13 ,p.ile 156 sub 3** ;

CATTINI Mauro (CF CTTMRA63D19H223W) nato a Reggio Nell'Emilia (RE) il 19/04/1963,

FRANCIA Cristina (CF FRNCST67E47H223A) nata a Reggio Nell'Emilia (RE) il 07/05/1967,

divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del **15/04/1998 del Notaio Bigi Nello**, in Reggio Nell'Emilia (RE), numero **70261 di repertorio**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 16/04/1998 ai numeri 5980/4359.

Nota

Col medesimo atto:

- i debitori eseguiti divenivano proprietari anche di una "**piccola area urbana di terreno a forma triangolare, finitima a ponente dell'immobile**" identificata in C.T. al **fg 13, mapp 226** - "Aree di E.U. e promiscui"; are 0.14 ; s.r.; *L'esperto ha rilevato che detta piccola area urbana ed i mapp. 221 e 225, corrispondono allo stradello di accesso privato, che si collega alla nuovo tracciato di via San Giacomo transitando sulla vecchia sede stradale (mappale 165 reliquato di via San Giacomo).*
- si costituisce la **servitù perpetua di passaggio** pedonale e carraio con qualsiasi mezzo, sulla stradina d'accesso della larghezza costante di metri lineari 4 (quattro) insistente sul finitimo terreno in Comune di Albinea, censito fg 13 **mapp. 225** – area urbana di 63mq e **mapp. 221** semin arb di 183 mq. Manutenzione e miglie in pari quota tra le parti.

5.2.11-lotto2: Planimetrie

Stralcio mappa catastale Comune di **Albinea Fg. 13** mappali 156

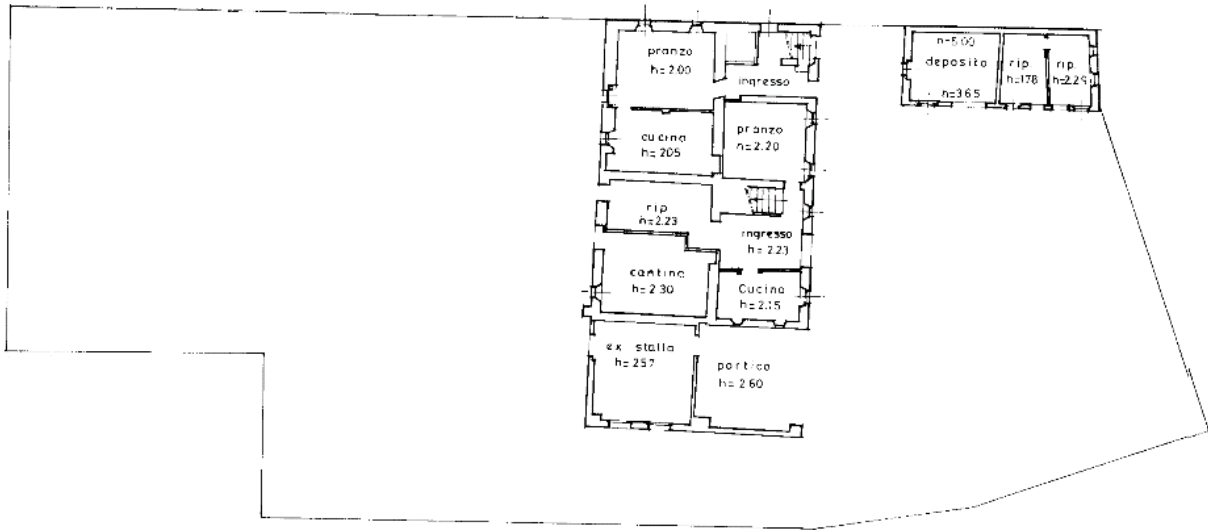


³¹ Vedi allegato 005.2.1 L2- atto Bigi rep 70261

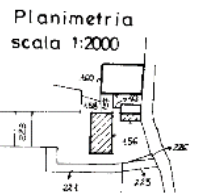
Individuazione terreno- ortofoto



Planimetria Fg 13 P.Ila 156 Sub3



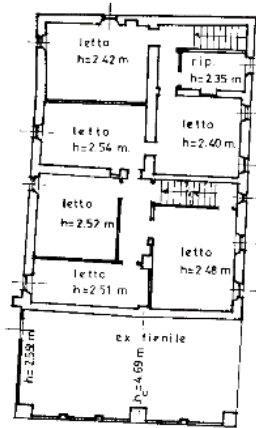
Piano Terra



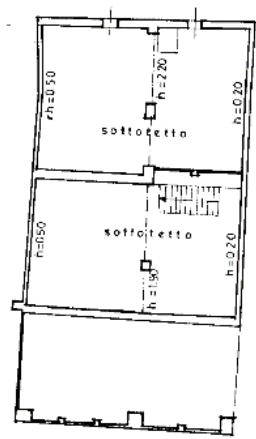
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

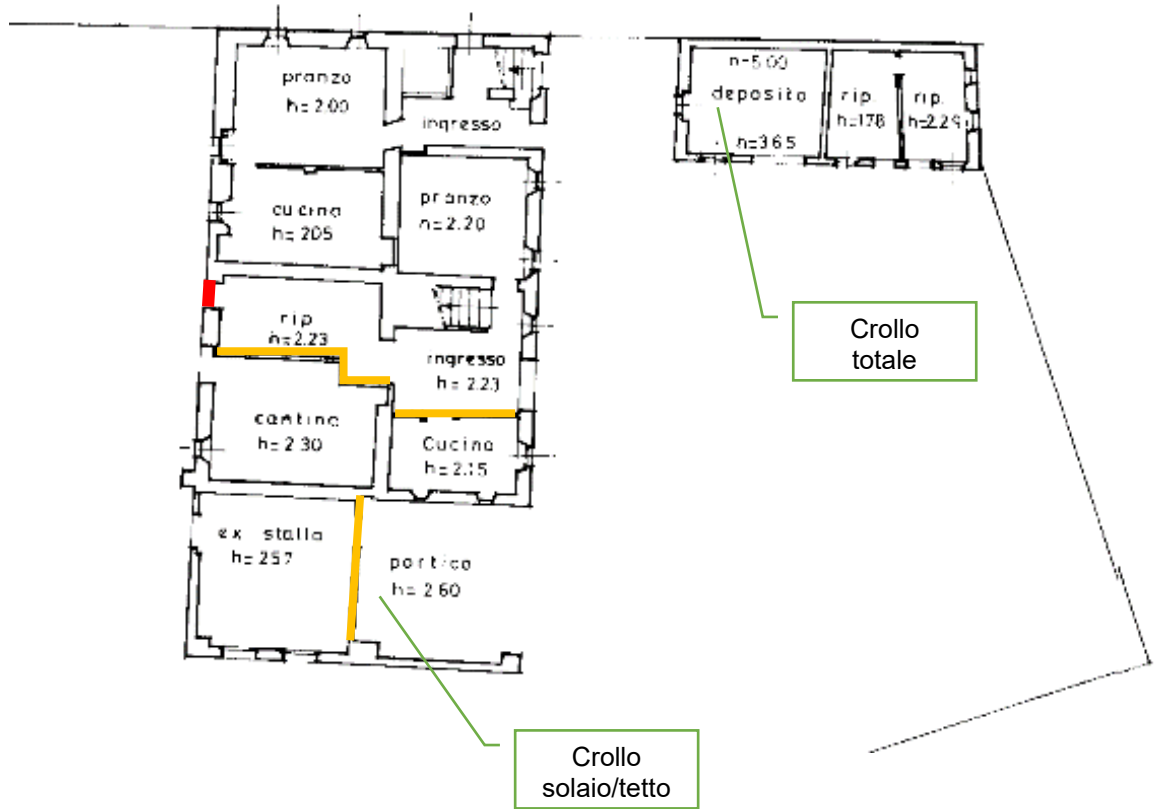


Piano Primo



Piano Sottotetto

Variazioni rilevate al piano terra rispetto alle schede catastali



5.2.12-lotto2: Foto



foto 1 vista da occidente - accesso



foto 2 bassi servizi



foto 3 prospetto Nord -abitazione-



foto 2 prospetto Nord (ex stalla)

5.3-LOTTO 3

5.4-LOTTO 4

6- ALTRE OSSERVAZIONI-SEGNALAZIONI

I fabbricati risultano tutti nella disponibilità dei debitori esegutati, con presenza di vecchio mobilio, suppellettili, materiale vario e vecchie attrezzature di valore nullo. Il fabbricato di via Dinazzano Lotto 1 è utilizzato dal debitore con la propria impresa individuale e risulta completamente ingombra di materiale edile di recupero, attrezzature, macchinari ed automezzi di proprietà del debitore.

I debitori esegutati non risiedono negli immobili pignorati.

Stato patrimoniale dei debitori. Coniugati tra loro in regime di separazione dei beni (con atto 26-06-2001 del Notaio Varchetta scelsero il regime patrimoniale della separazione)⁴⁹

7- ELENCO ALLEGATI- IN FASCICOLO SEPARATO

- 001. Comunicazione avvio operazioni peritali
- 002. Documentazione catastale
 - 002.1.1-L1 mappa
 - 002.1.2-L1 planimetrie
 - 002.1.3-L1 visure catastali
 - 002.2.1-L2 mappa
 - 002.2.2-L2 planimetrie
 - 002.2.3-L2 visure catastali
 - 002.3.1-L3 mappa
 - 002.3.3-L3 visure catastali
 - 002.4.1-L4 mappa
 - 002.4.2-L4 planimetrie
 - 002.4.3-L4 visure catastali
- 003. Pratiche edilizie – Verifiche conformità edilizia/catastale
 - 003.1.1-L1 (inquadramento, titoli abilitativi, grafici allegati)
 - 003.1.2-L1 Rilievi e verifiche
 - 003.2.1-L2 (inquadramento, ricerca titoli abilitativi)
 - 003.2.2-L2 Rilievi e verifiche
 - 003.3.1-L3 (inquadramento, titoli abilitativi, grafici allegati)
 - 003.4.1-L4 (inquadramento, titoli abilitativi, grafici allegati)
 - 003.4.2-L4 Rilievi e verifiche
- 004. Certificato di destinazione urbanistica Comune di Correggio
- 005. Atti di provenienza dei beni
 - 005.1.1 L1- atto Bertani rep 11238
 - 005.1.2 L1- atto Varchetta rep 15842
 - 005.2.1 L2- atto Bigi rep 70261
 - 005.3.1 L3- atto Zanichelli rep 100222
 - 005.4.1 L4- atto Zanichelli rep 68167
 - 005.4.2 L4- atto Manzini rep 6530
 - 005.4.3 L4- atto Manzini rep 6531
- 006. Ispezioni ipotecarie aggiornate alla data della perizia
- 007. Controlli locazione – riscontri ADE-DP-RE–
- 008. Ispezione Catasto Energetico SACE
- 009. Estratto per riassunto atto di matrimonio- in atti

⁴⁹ All 009.Estratto per riassunto atto di matrimonio- in atti

APPENDICE

- ALLEGATI A,B
-

PRECISAZIONI

- Indipendentemente dagli importi indicati nel presente elaborato, resteranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità ex art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, a decorrere dalla data del decreto di trasferimento.
- Costi ed obblighi segnalati in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrative, catastali, opere di ripristino, ecc., sono da ritenersi meramente indicative, riferite alla data dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia*), si evidenzia che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.)
- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico incaricato, pertanto, non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.
- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è da intendersi a corpo e non a misura.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, rimane a disposizione per chiarimenti o richieste d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto rassegna la presente relazione.

Reggio Emilia, li' 16 agosto 2023

L'esperto estimatore designato

Arch. Elisa Di Gregorio