

Studio tecnico
MELLONI geom. FEDERICO
Via Brigata Reggio, n. 32 - 42124 Reggio Emilia
cell. 3394008204 e.mail: federico.melloni@geopec.it
federico@studiomelloni.com

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare 161/2024

LOTTO 1

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

Esecuzione promossa da:

CONTRO

Rapporto di valutazione

Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitativo con autorimessa in corpo staccato e area cortiliva di uso esclusivo posti in ambito rurale e ubicati in Correggio via Lemizzone n. 2

Esperto designato: **Melloni geom. Federico**



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI						
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETA' PIENA ED INTERA				
UBICAZIONE IMMOBILI	-		CORREGGIO, VIA LEMIZZONE N. 2				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	NO		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
		CORREGGIO		74	161	4	C/6
				74	161	7	C/2
				74	255		TERRENI
				74	322	1	C/6
		74	322	2	C/2		
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		NECESSITA DI NUOVE SCHEDE CATASTALI				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		NECESSITA DI SANATORIA E RIPRISTINI				
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI		APPARENTEMENTE CONFORMI DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO						
STATO OCCUPAZIONALE	-		OCCUPATO IN PARTE DALL'ESECUTATO ED IN PARTE DA TERZI SENZA TITOLO E NON OPPONIBILE				
STATO DI ARREDAMENTO	-		ARREDATO CON MOBILIO DI SCARSA QUALITÀ				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO		NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO		NON PRESENTI				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO						
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 50.000,00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 37.500,00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	18/09/2025						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	Emilbanca, via Adua 97/d, Reggio Emilia						

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	3
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2-COMUNICAZIONI	4
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	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010	7
4-DESCRIZIONE DEI BENI	8
5-LOTTE DI VENDITA	9
5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI	10
5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	11
5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001	11
5.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	12
5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	13
5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	13
5.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE	14
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	14
<i>VALORE E DECURTAZIONI</i>	14
5.10-LOTTO 1: VALORE D'ASTA.....	15
<i>DEPREZZAMENTI</i>	15
<i>VALORE D'ASTA</i>	15
<i>OFFERTA MINIMA D'ASTA</i>	15
5.11-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	15
6-ALTRE OSSERVAZIONI	15
6.1-LOTTO 1: <i>SITUAZIONE CONDOMINIALE</i>	15
6.2-LOTTO 1: <i>RESOCONTO BENI MOBILI</i>	16
7-ALLEGATI	16
1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	16
2. MAPPA CATASTALE.....	16
3. VISURE CATASTALI	16
4. PLANIMETRIE CATASTALI.....	16
5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE	16
6. ATTI COMPRAVENDITA	16
7. CONCESSIONI EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI	16
8. STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO	16
9. CERTIFICATO DI MATRIMONIO.....	16
10. ALLEGATI A-B-D	16
11. SUPPORTO INFORMATICO (CD)	16

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 161/2024 – LOTTO 1

Esecutato:

Procedente:

Intervenuti:

Oggetto: Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitativo con autorimessa in corpo staccato e area cortiliva di uso esclusivo posti in ambito rurale e ubicati in Correggio via Lemizzone n. 2

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I. - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
AUTORIMESSE	Comune di CORREGGIO via Lemizzone 2	74		Mapp. 161 Sub. 4	MQ. 24	C/6 classe 1	63,21 euro
LOCALI DI DEPOSITO	Comune di CORREGGIO via Lemizzone 2	74		Mapp. 161 Sub. 7	MQ. 46	C/2 classe 1	102,15 euro

I. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Superficie mq. e Deduz.	Categoria e classe	Rendita
TERRENO	Comune di CORREGGIO	74		Mapp. 255	00.03.71	FASE DI ACCERTAMENTO	

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

II. - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
AUTORIMESSE	Comune di CORREGGIO via Lemizzone 2	74		Mapp. 161 Sub. 4	MQ. 24	C/6 classe 1	63,21 euro
LOCALI DI DEPOSITO	Comune di CORREGGIO via Lemizzone 2	74		Mapp. 161 Sub. 7	MQ. 46	C/2 classe 1	102,15 euro

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
AUTORIMESSE	Comune di CORREGGIO via Lemizzone 2	74		Mapp. 322 Sub. 1	MQ. 40	C/6 classe 3	144,61 euro
LOCALI DI DEPOSITO	Comune di CORREGGIO via Lemizzone 2	74		Mapp. 322 Sub. 2	MQ. 40	C/2 classe 4	144,61 euro

I sopra indicati due immobili, presenti sul mappale 255, risultano dalla costituzione d'ufficio da parte dell'Agenzia del Territorio di immobili foto identificati e con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010 come evidente nelle planimetrie catastali in allegato prive di rappresentazione grafica; Il tutto derivante da immobili realizzati e mai censiti al catasto fabbricati.

II. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Superficie mq. e Deduz.	Categoria e classe	Rendita
TERRENO	Comune di CORREGGIO	74		Mapp. 255	00.03.71	FASE DI ACCERTAMENTO	

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010

- 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. Gli immobili non risultano regolarmente censiti per i seguenti motivi: A) In seguito alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti non risulta effettuato l'aggiornamento delle mappe e delle planimetrie e pertanto il bene esistente in loco risulta completamente differente da quello agli atti; B) In seguito all'edificazione del basso servizio accessorio (autorimessa) non è stato effettuato l'aggiornamento della mappa e la costituzione di nuova unità immobiliare risultando presenti agli atti due unità immobiliari identificate con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010.

Risulta quindi necessaria una pratica di aggiornamento catastale con procedura PREGEO e DOCFA aggiornando gli immobili alla situazione attuale con una spesa quantificabile in €. 3.000,00 circa.

- **Confini catastali:**

Complessivamente il bene confina: a nord con il mappale 319; a est con il mappale 165; a sud con i mappali 158, 189 e via Lemizzone; a ovest con i mappali 319, 158 e 189.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitativo con autorimessa in corpo staccato e area cortiliva di uso esclusivo.

Gli immobili sono ubicati in Comune di Correggio via Lemizzone n. 2, in piccola borgata posta ambito rurale e a pochi metri dal Comune di San Martino in Rio.

La porzione di fabbricato abitativo, demolita e ricostruita nel 2006 circa, risulta edificata in aderenza a più ampio corpo di altra proprietà risalente ai primi anni '900.

Di pianta rettangolare e posto su lotto di mq. 600 circa è composto da due piani fuori terra oltre ad un sottotetto dove trova posto un alloggio unifamiliare.

La struttura portante è costituita da fondazioni a sacco, pareti in laterizio intonacato al civile; la copertura a due falde è in legno con manto in coppi.

L'unità abitativa è composta al piano terra da zona giorno con angolo cottura; al piano primo da camera da letto, disimpegno, bagno e vano scala; al piano secondo da sottotetto utilizzato come camera da letto e servizio igienico.

Il fabbricato ha le seguenti finiture: pavimenti in ceramica e parquet; pareti intonacate al civile e tinteggiate ed in parte rivestite in ceramica nei bagni e nell'angolo cottura.

La scala d'arredo è in legno con struttura in metallo; I due servizi igienici risultano composti da WC, bidet, lavabo ed in quello al piano primo è presente un piatto doccia con box; gli apparecchi igienico sanitari sono di colore bianco con rubinetteria in ottone cromato.

I serramenti finestre sono costituiti da telai in legno con vetrocamera e protetti esternamente da antoni anch'essi in legno, zanzariere ed al piano terreno da inferriate in metallo.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico per illuminazione sottotraccia, gas metano di rete, acqua potabile proveniente dal civico acquedotto, riscaldamento con caldaia a gas con produzione di acqua calda di consumo con termosifoni ad elementi verticali in acciaio e climatizzatore.

Risulta presente in corpo staccato ampia autorimessa realizzata anch'essa nel 2006 circa con struttura in muratura e finiture tali da presumere fosse utilizzata parzialmente come abitazione; Risulta inoltre presente all'interno un servizio igienico.

Le aree di uso esclusivo di superficie pari a mq. 600 circa risultano in parte ghiaiate in adiacenza al fabbricato abitativo ed in parte mantenute a giardino con la presenza di siepe perimetrale e piante ornamentali.

Gli immobili, edificati di nuovo nel 2006 circa, risultano dal punto di vista strutturale in buone condizioni; Contrariamente risultano in scarse condizioni d'uso e manutenzione (autorimessa in stato di abbandono).

La superficie commerciale parametrata degli immobili risulta specificata come segue:

PORZIONE DI FABBRICATO ABITATIVO

Alloggio piano terra (mq. 40.00 x 100%)	mq.	40.00
Alloggio piano primo (mq. 32.00 x 100%)	mq.	32.00
Alloggio piano secondo sottotetto (mq. 30.00 x 50%)	mq.	15.00

PORZIONE DI FABBRICATO ACCESSORIO - AUTORIMESSA

Locali piano terra (mq. 60.00 x 50%)	mq.	30.00
--------------------------------------	-----	-------

AREA

Area cortiliva pertinenziale (mq. 600.00 primi 72.00 x 10%)	mq.	7.20
Area cortiliva pertinenziale (mq. 600.00 successivi 528.00 x 2%)	mq.	10.56
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA	mq.	135.00

5-LOTTI DI VENDITA

Lo scrivente ritiene che i beni sopra descritti, nel loro complesso, per la loro conformazione, ampiezza, superficie, dotazione di servizi, impianti, struttura, tipologia, destinazione urbanistica e d'uso, **non siano comodamente divisibili in quote**. La vendita può avvenire quindi solamente **in unico lotto**.

5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
AUTORIMESSE	Comune di CORREGGIO via Lemizzone 2	74		Mapp. 161 Sub. 4	MQ. 24	C/6 classe 1	63,21 euro
LOCALI DI DEPOSITO	Comune di CORREGGIO via Lemizzone 2	74		Mapp. 161 Sub. 7	MQ. 46	C/2 classe 1	102,15 euro

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
AUTORIMESSE	Comune di CORREGGIO via Lemizzone 2	74		Mapp. 322 Sub. 1	MQ. 40	C/6 classe 3	144,61 euro
LOCALI DI DEPOSITO	Comune di CORREGGIO via Lemizzone 2	74		Mapp. 322 Sub. 2	MQ. 40	C/2 classe 4	144,61 euro

I sopra indicati due immobili risultano dalla costituzione d'ufficio da parte dell'Agenzia del Territorio di immobili foto identificati e con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010 come evidente nelle planimetrie catastali in allegato prive di rappresentazione grafica.

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Superficie mq. e Deduz.	Categoria e classe	Rendita
TERRENO	Comune di CORREGGIO	74		Mapp. 255	00.03.71	FASE DI ACCERTAMENTO	

5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitativo con autorimessa in corpo staccato e area cortiliva di uso esclusivo posti in ambito rurale

Disposizione interna: PIANO TERRA: zona giorno con angolo cottura; PIANO PRIMO: camera da letto, disimpegno, bagno e vano scala; PIANO SECONDO SOTTOTETTO: locale utilizzato come camera da letto e servizio igienico.

Superficie commerciale mq. 135 circa; Conformità edilizia: necessita di importanti sanatorie, ripristini e della fine lavori mai comunicata; Nel possesso dell'esecutato per la quasi totalità, parte dell'autorimessa occupata senza titolo.

5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001

Di seguito viene riportato l'elenco di tutte le procedure edilizie inerenti gli immobili oggetto di esecuzione precisando che i fabbricati risultano antecedenti all'introduzione del primo strumento urbanistico;

- Permesso di Costruire n. 15747/2004 del 16/03/2005 con relativo inizio lavori prot. 3932 del 17/03/2006 (ristrutturazione per nuova unità immobiliare e costruzione autorimesse);

- Richiesta parere alla Commissione Edilia per modifiche basso comodo prot. 21106 del 10/11/2016;

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo scrivente ha rilevato la NON REGOLARITA' EDILIZIA e più precisamente:

- 1) Non risultano agli atti fine lavori e ogni documento necessario al completamento della stessa;
- 2) Gli immobili (abitazione e autorimesse) si presentano attualmente difformi rispetto agli elaborati grafici della pratica edilizia agli atti per modifiche alle disposizione interne, modifiche alle aperture, modifiche delle altezze interne, modifiche ai prospetti, realizzazione di tettoie e pergolati non autorizzati, modifiche ai volumi oltre al cambio d'uso di locali interni e dell'autorimessa;
- 3) Non risultano presenti le Certificazioni degli impianti e nemmeno la Certificazione energetica.

5.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Correggio gli abusi risultano parzialmente sanabili con la presentazione di una PRATICA EDILIZIA in SANATORIA che comporta una spesa presumibile di €. 25.000,00 complessivi di ammende, sanzioni e di spese tecniche oltre ad IVA e oneri previdenziali se dovuti; Sarà inoltre necessario provvedere alla demolizione di tutte le tettoie e pergolati presenti nelle aree cortilive; L'importo delle sanatorie risulta comprensivo di €. 3.000,00 menzionati al precedente punto 3.3.

Si precisa che risulta difficile quantificare con certezza l'importo della sanzione e la realizzabilità della sanatoria in quanto risulta incremento di volume non sanabile, pertanto eventuali importi eccedenti dovuti a ulteriori sanzioni o ripristini saranno ricompresi nei deprezzamenti previsti al punto 5.9. (DEPREZZAMENTO INDICATO NELL'ULTERIORE 30%) in quanto la pratica passerà inoltre al vaglio della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) in quanto fabbricato contrassegnato come vincolato alla scheda 1C/173 ed inoltre insistente in ambito rurale.

5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Quanto al fabbricato abitativo con area cortiliva e parte dell'autorimessa:
Alla data del sopralluogo risultano goduti dagli esecutati;
Quanto alla restante parte dell'autorimessa e a parte dell'area cortiliva: Alla data del sopralluogo risulta occupata senza titolo dal signor Borghi Veber;
I beni saranno quindi venduti liberi da persone e cose.

STATO CIVILE DEI DEBITORI:

I signori _____ risultano coniugati in regime di separazione dei beni dall'anno 2001.

5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Viene di seguito riportato l'elenco delle formalità gravanti sul bene, aggiornate alla data del 10/07/2025, che di seguito si riassumono:

N.B. SI INTENDONO RICOMPRESI NEL PIGNORAMENTO, AI SENSI DELL'ART. 2912 DEL C.C., I DUE IMMOBILI COSTITUITI IN SEGUITO A FOTOIDENTIFICAZIONE MAPP. 322 SUB. 1 e 2 INSISTENTI SUL MAPPALE 255.

5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano allo scrivente diritti di prelazione.

5.10-LOTTO 1: VALORE D'ASTA

DEPREZZAMENTI

Il valore del bene sopra riportato deve comunque essere ridotto del 20% in quanto del suddetto bene manca la garanzia da vizi occulti e di un ulteriore 30% in merito a quanto indicato al precedente punto 5.4.

VALORE D'ASTA

€. 100.000,00 – 50% **€. 50.000,00**

OFFERTA MINIMA D'ASTA

€. 50.000,00 – 25% **€. 37.500,00**

5.11-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni in esame sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria come segue:

Quanto ai fabbricati con area cortiliva:

Quanto ai terreni (mappale 255):

Si segnale l'esistenza di atto unilaterale d'obbligo per concessione rilasciata in zona agricola della durata di 20 anni ma di imminente scadenza (novembre 2025).

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1-LOTTO 1: SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile non è inserito in complesso condominiale e pertanto non esistono spese ed oneri condominiali.

6.2-LOTTO 1: RESOCONTO BENI MOBILI

Da sopralluogo effettuato all'interno dell'abitazione risulta presente mobilio di scarso valore.

7-ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI
4. PLANIMETRIE CATASTALI
5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE
6. ATTI COMPRAVENDITA
7. CONCESSIONI EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI
8. STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO
9. CERTIFICATO DI MATRIMONIO
10. ALLEGATI A-B-D
11. SUPPORTO INFORMATICO (CD)

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, 12/08/2025

L'esperto stimatore

