

# TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### ELABORATO PERITALE e RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### Esecuzione Immobiliare 128/2023

---

Giudice delegato: **Dott. Sommariva Camilla**

Esecuzione promossa da:

XX(XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Contro: XX

<p>Immobili censiti al NCEU del Comune di Reggio nell'Emilia al foglio 115 mappale 517 sub1 (autorimessa), mappale 517 sub2 (autorimessa), mappale 517 sub3 (villino ) in via Vertoiba n.12/2 – LOTTO 1</p>
---



## 1. RIEPILOGO DATI DELLA PROCEDURA 128/2023

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.</u>	SI	07/08/2023 – 18597 / 13732				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	XXXXXXXXXXXX– QUOTA 1/1 Usufrutto in comunione legale XXXXXXXXXXXX – QUOTA 1000/1000 Proprietà				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	SI	REGGIO NELL'EMILIA (RE) – via Vertoiba n°12/2				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	SI	<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPALE</u>	<u>SUB.</u>	<u>categoria</u>
		REGGIO NELL'EMILIA	115	517	1	C6/5
		REGGIO NELL'EMILIA	115	517	2	C6/5
		REGGIO NELL'EMILIA	115	517	3	A7/2
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI	VERIFICARE.				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	SI	VERIFICARE.				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	SI	APPARENTEMENTE CONFORMI.				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON PRESENTE.				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	SI	ATTUALMENTE ABITATO. LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	SI	PRESENTE				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-	NON PRESENTI				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-	NON PRESENTI				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	NON PRESENTI				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 719.97700- EURO SETTECENTODICIANNOVEMILANOVECENTOSETTANTASETTE /00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 539.982,75- EURO CINQUECENTOTRENTANOVEMILANOCENTOTTANTADUE /75					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	25/09/2024					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX					

## INDICE

<b>1. RIEPILOGO DATI DELLA PROCEDURA 128/2023 .....</b>	<b>2</b>
<b>2. RIASSUNTO E DATI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
<b>3. COMUNICAZIONI .....</b>	<b>4</b>
<b>4. DATI CATASTALI .....</b>	<b>4</b>
4.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....	4
4.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA .....	5
<b>5. COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE .....</b>	<b>6</b>
<b>6. VALUTAZIONE LOTTI .....</b>	<b>6</b>
6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA .....	6
6.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE .....	8
6.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	8
6.4 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' .....	9
6.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE .....	12
6.6 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	12
6.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' .....	12
6.8 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI .....	12
6.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO .....	13
6.10 VALORI .....	14
<b>7. ALTRE NOTIZIE .....</b>	<b>14</b>
<b>8. ALLEGATI .....</b>	<b>14</b>



**INTESTATI:**

**XXXXXXXXXXXXnato a XXX Usufutto con diritto di accrescimento per ½**

**XXXXXXXXXXXX nata a XXX Proprietà per 1000/1000**

**XX Usufutto con diritto di accrescimento per ½**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
fabbricato	Comune di Reggio nell'Emilia via Vertoiba n.12/2	115	-	<b>517/1</b>	28 mq.	C6/4	98,33 €
fabbricato	Comune di Reggio nell'Emilia via Vertoiba n.12/2	115	-	<b>517/2</b>	21 mq.	C6/5	73,75 €
fabbricato	Comune di Reggio nell'Emilia via Vertoiba n.12/2	115	-	<b>517/3</b>	15,5 vani	A7/2	2.201,40 €

**4.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA**

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

**INTESTATI:**

**XXXXXXXXXXXXnato a XXX Usufutto con diritto di accrescimento per ½**

**XXXXXXXXXXXX nata a XXX Proprietà per 1000/1000**

**XX Usufutto con diritto di accrescimento per ½**

## Procedura esecutiva n° 128/2023

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
fabbricato	Comune di Reggio nell'Emilia via Vertoiba n.12/2	115	-	<b>517/1</b>	28 mq.	C6/4	98,33 €
fabbricato	Comune di Reggio nell'Emilia via Vertoiba n.12/2	115	-	<b>517/2</b>	21 mq.	C6/5	73,75 €
fabbricato	Comune di Reggio nell'Emilia via Vertoiba n.12/2	115	-	<b>517/3</b>	15,5 vani	A7/2	2.201,40 €

## 5. COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 8.4) mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastrati. La consistenza effettiva delle unità immobiliari visionate corrisponde alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.

**Confini catastali:** Abitazione mappale 517 sub 1,2,3 a Nord mappale 518, a Sud mappale 424, a Est mappale 467, a Ovest mappale 317.

## 6. VALUTAZIONE LOTTI

### LOTTO 1

#### 6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

##### **VILLINO**

Villino sito in Comune di Reggio Nell'Emilia (RE), via Vertoiba n. 12/2, piano S1-T-1, censito al foglio 115, particella 517 sub. 1, cat. C/6, rendita € 98,33, particella 517 sub. 2, cat. C/6, rendita € 73,75, particella 517 sub. 3, cat. A/7, rendita € 2 201,40.

Quote di proprietà: XXXXXXXXXXXX quota 1/1 usufrutto in comunione legale, XXXXXXXXXXXX proprietà 1000/1000.

**Geom. Federico Zobbi**

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)

Tel. 05221700077 Cell. 3392682078

e.mail [federico.zobbi@gmail.com](mailto:federico.zobbi@gmail.com)e.mail pec [federico.zobbi@geopec.it](mailto:federico.zobbi@geopec.it)**Procedura esecutiva n° 128/2023**

**Descrizione dell'immobile:** VILLINO POSTO IN VIA VERTOIBA n.12/2 A REGGIO nell'EMILIA:XXXXXXXXXX diritto di usufrutto generale vitalizio in regime di comunione legale dei beni e nuda proprietà, e così congiuntamente XXXXXXXXXXXX piena ed assoluta proprietà di villino uso civile abitazione. Dal giardino esterno si accede attraverso porticato all'ingresso principale al piano terra dove si trova oltre al vano scala per accedere al piano seminterrato e al piano primo e sottotetto, anche uno un vano dedicato a studio. Sempre dall'ingresso principale si accede ad appartamento al piano terra composto da soggiorno/pranzo e cucina, tramite disimpegno si accede alla zona notte dove si trovano due camere da letto e sue bagni. Al piano seminterrato sempre dal vano scala si accede ai vani accessori dedicati a ripostiglio, lavanderia, stenditoio e cantina, mentre con disimpegno si accede alla due autorimesse. Sono state trasformate due cantine in soggiorno/pranzo e cucina. All'esterno si trova il vano dedicato alla centrale termica. Al piano primo sono stati trasformati i vani letto e guardaroba, in soggiorno/pranzo e cucina che compongono la zona giorno del secondo appartamento, mentre tramite disimpegno si accede alla zona notte composta da due camere da letto e da due bagni. Al piano secondo è presente spazio comune ad uso sottotetto.

**Stato di conservazione e manutenzione:** Le condizioni generali dell'unità immobiliare risultano ottime; all'interno del fabbricato l'intonaco e la pittura risultano in ottime condizione in tutti i vani, sono presenti i sanitari nei bagni presenti all'interno dell'immobile, i rivestimenti e i pavimenti in ottime condizioni. E' presente il mobilio in ottime condizioni.

**Impianti tecnologici:** Sia l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento risultato in buone condizioni. Vi è la presenza di caldaia all'interno di centrale termica che serve tutti gli appartamenti presenti all'interno del fabbricato. Caldaia a condensazione di recente installazione ( 2023 )

**Finiture:** Villino civile abitazione edificato nel 1992; la struttura principale è in cemento armato e i muri esterni in elevazione in muratura mattoni in laterizio e rivestimento in mattoni faccia vista. I solai sono in latero cemento. La copertura a più falde con struttura principale in latero cemento con sovrastante manto di copertura in tegole. Le autorimesse presentano struttura principale in cemento armato con tamponature in laterizio e rivestite in mattoni faccia vista nella parte fuori terra. Il fabbricato alla data del sopralluogo risulta in uno stato di ottima manutenzione. Il fabbricato si sviluppa su 4 livelli. Al piano seminterrato oltre ai vani accessori dell'abitazione e alle autorimesse si trova un vano adibito a soggiorno pranzo e un altro vano dedicato alla cucina non conformi rispetto al progetto iniziale e non avendo l'altezza utile per i vani abitativi, infatti l'altezza risulta pari a 2,50 mt. I pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica per tutti i vani tranne il vano dedicato a cantina che risulta in piastrelle in laterizio; gli infissi sono in legno e vetro doppio con scuri, le porte interne in legno. I vani risultano riscaldati da caldaia a condensazione che si trova in vano dedicato a centrale termica e serve tutto il fabbricato, sono presenti termosifoni nella zona abitata e vi è la presenza di condizionatore d'aria con uno split interno all'interno del vano cantina. L'accesso al piano seminterrato è possibile anche attraverso strada asfaltata attraverso accesso carraio e pedonale. Tramite altro accesso pedonale si accede attraverso giardino privato e porticato al piano terra. E' presente vano scala comune in marmo e ringhiera il legno che collega i piani seminterrato, primo e secondo e un vano dedicato a studio. Al piano terra è presente il primo appartamento. I pavimenti sono in marmo e piastrelle in ceramica come i rivestimenti del bagno, tranne per il pranzo e le camere che presentano pavimento in parquet. Gli infissi sono in legno e vetro doppio con scuri che necessitano di manutenzione, le porte interne ed esterne in legno; Sono presenti termosifoni all'interno di nicchie che ne pregiudicano il normale apporto calorico. Sono state modificate alcune destinazioni di vani rispetto

## Geom. Federico Zobbi

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)  
Tel. 05221700077 Cell. 3392682078  
e.mail [federico.zobbi@gmail.com](mailto:federico.zobbi@gmail.com)  
e.mail pec [federico.zobbi@geopec.it](mailto:federico.zobbi@geopec.it)

### Procedura esecutiva n° 128/2023

al progetto iniziale e a quanto riportato sulle planimetrie catastali, lo studio e il tinello sono state trasformate in due camere da letto. Al piano primo è presente il secondo appartamento. I pavimenti sono in marmo e piastrelle in ceramica come i rivestimenti del bagno, tranne per le camere che presentano pavimento in parquet. Gli infissi sono in legno e vetro doppio con scuri che necessitano di manutenzione, le porte interne ed esterne in legno; Sono presenti termosifoni all'interno di nicchie che ne pregiudicano il normale apporto calorico. Sono state modificate alcune destinazioni di vani rispetto al progetto iniziale e a quanto riportato sulle planimetrie catastali, una camera da letto e il guardaroba sono state trasformate in soggiorno/pranzo e cucina. Al piano secondo è presente un locale adibito a sottotetto allo stato rustico utilizzato da ripostiglio comune. E' presente un termosifone. All'esterno la proprietà è delimitata per la maggior parte da muretto in cemento armato con sovrastante muratura rivestita in mattoni faccia vista e siepe.

## **6.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

### **ABITAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 352,98 m<sup>2</sup>  
Consistenza commerciale complessiva accessori: 240,74 m<sup>2</sup>

## **6.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nessuna formalità, vincolo o onere.

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Avv. XXXXXXXXXXXX Guastalla in data 10 settembre 2013, repertorio 6388 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), derivante da Atto giudiziario.

Importo ipoteca: € 470 000,00.

Importo capitale: € 355 724,83.

Registro generale n.16376- Registro particolare n.2014 Presentazione n.9 del 11/09/2013

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Modena in data 10 ottobre 2013, repertorio 3470 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXX, derivante da Atto giudiziario.

Importo ipoteca: € 500 000,00.

Importo capitale: € 405 413,68.

Registro generale n.18806- Registro particolare n.2365 Presentazione n.31 del 28/10/2013

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Reggio nell'Emilia in data 20 dicembre 2023, repertorio 5395 a favore di XXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, derivante da Atto giudiziario.

Importo ipoteca: € 900 000,00.

Importo capitale: € 843 155,58.

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



## Geom. Federico Zobbi

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)  
Tel. 05221700077 Cell. 3392682078  
e.mail [federico.zobbi@gmail.com](mailto:federico.zobbi@gmail.com)  
e.mail pec [federico.zobbi@geopec.it](mailto:federico.zobbi@geopec.it)

### Procedura esecutiva n° 128/2023

Registro generale n.2718- Registro particolare n.280 Presentazione n.61 del 18/02/2014

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX Reggio nell'Emilia in data 20 dicembre 2023, repertorio 5395/1 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXX,XXXXXXXXXXXX, (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXX, (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), derivante da Atto giudiziario.

Importo ipoteca: € 35 000,00.

Importo capitale: € 25 914,87.

Registro generale n.2719- Registro particolare n.281 Presentazione n.62 del 18/02/2014

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX Casalecchio di Reno in data 17 marzo 2014, repertorio 1498 a favore di XX, contro XXXXXXXX,XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX, derivante da Atto giudiziario.

Importo ipoteca: € 85 000,00.

Importo capitale: € 0,00.

Registro generale n.6038- Registro particolare n.690 Presentazione n.14 del 11/04/2014

Pignoramento a firma di Tribunale di Reggio nell'Emilia in data 30 giugno 2023, repertorio 3929 a favore di XX, contro XX, derivante da Tribunale di Reggio nell'Emilia.

Registro generale n.18597- Registro Particolare n.13372 Presentazione n.3 del 07/08/2023

## **6.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

### **SITUAZIONE EDILIZIA**

- **Divisione di Concessione Edilizia** prot.n.10853/79 del 07/03/1980 n. 3125 del 27 agosto 1983.
- **Rinnovo Concessione Edilizia** prot. n.14264/90 del 25/03/1991 n. 18563 del 19 settembre 1992.
- **Variante alla Concessione Edilizia** prot.n.18563/92 del 19/09/1992 n. 26695 del 20 gennaio 1994.
- **Concessione sanatoria** prot n.2171del 08/02/1995 n. 9314 del 27 maggio 1996.
- **Variante alla Concessione Edilizia** prot.n.26695/93 del 20/01/1994 n. 28276 del 3 giugno 1996.
- **Certificato di abitabilità** del 20/01/1998, prot. 31332/7254 del 7 gennaio 1997

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Edificio edificato nell'anno 1992.

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

## Geom. Federico Zobbi

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)  
Tel. 05221700077 Cell. 3392682078  
e.mail [federico.zobbi@gmail.com](mailto:federico.zobbi@gmail.com)  
e.mail pec [federico.zobbi@geopec.it](mailto:federico.zobbi@geopec.it)

Procedura esecutiva n° 128/2023

### SITUAZIONE CATASTALE

ACCATASTAMENTO del 26/03/1996 protocollo n.1723.2/1996.  
DA VERIFICARE PER AGGIORNAMENTO DESTINAZIONE VANI SIA AL PIANO TERRA CHE PRIMO. SI CONSIGLIA DI ACCATASTARE SEPARATAMENTE I DUE APPARTAMENTI AL PIANO TERRA E PRIMO. MANCA LA SCHEDA DEL PIANO SECONDO (SOFFITTA COMUNE).

### GIUDIZI DI CONFORMITA'

EDILIZIA – DA VERIFICARE SI CONSIGLIA DI AGGIORNARE LE DESTINAZIONE DEI VANI AL PIANO TERRA E PRIMO. SI CONSIGLIA DI RIPRISTINARE LA DESTINAZIONE D'USO AL PIANO SEMINTERRATO COME DA PROGETTO.

CATASTALE – NON CONFORME

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Apparentemente conformi da quanto potuto visionare dal sopralluogo.

### DESTINAZIONE VANI DA SOPRALLUOGO

Piano Seminterrato

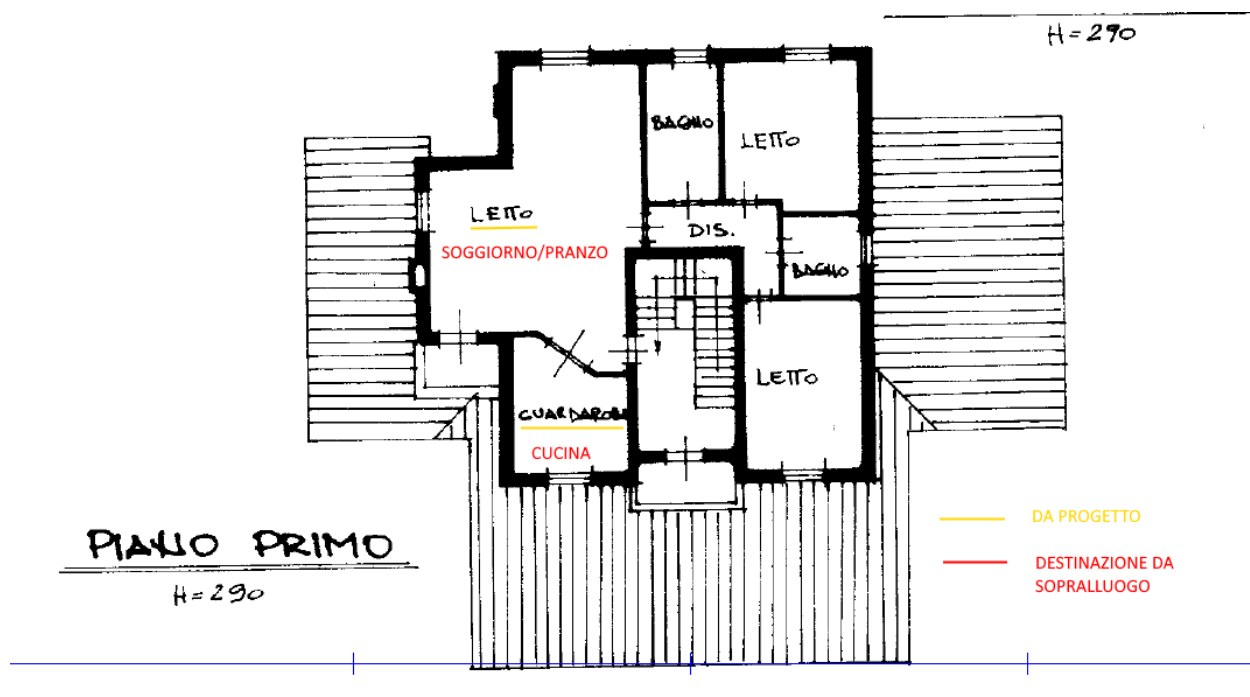


Piano Terra

Procedura esecutiva n° 128/2023



Piano Primo



## 6.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

## 6.6 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese relative alla presentazione di pratica edilizia e catastale per aggiornamento planimetrie interne

## 6.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Atto notarile - atto di compravendita a rogito Notaio XXXXXXXXXXXXXdi Rubiera in data 14 aprile 1994, repertorio 53600, raccolta 8150 a favore di XXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX i primi due acquistano per usufrutto generale il signor XXXXXXXXXXXX per nuda proprietà, contro **Mangimi Casini S.R.L.**

## 6.8 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

**Comune:** REGGIO NELL'EMILIA (RE)

**Dati catastali:** Fg. 115, num. 517 sub. 1 **AUTORIMESSA** , Fg. 115, num. 517 sub. 2 **AUTORIMESSA** e Fg.115, num. 517 sub 3 **ABITAZIONE**

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	352,98	100%	352,98
Box auto non collegati ai vani principali	65,02	50%	32,51
Logge, patii e porticati	135,82	35%	47,54
Giardini esclusivi di ville e villini	2 264,00	5%	113,20
Cantine non collegate ai vani principali	179,76	25%	44,94
Locali tecnici	17,00	15%	2,55
Foglio 115, num. 75 (Seminativo irriguo)	0,00	0%	0,00
Foglio 115, num. 75 (Seminativo irriguo)	0,00	0%	0,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>593,72</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare	1,04
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
VETUSTÁ - Età da 21 a 40 anni	0,80
FINITURA - Superiore	1,10
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
ARREDAMENTO - Buono	1,08

**Geom. Federico Zobbi**

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)  
Tel. 05221700077 Cell. 3392682078  
e.mail [federico.zobbi@gmail.com](mailto:federico.zobbi@gmail.com)  
e.mail pec [federico.zobbi@geopec.it](mailto:federico.zobbi@geopec.it)

Procedura esecutiva n° 128/2023

<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,81</b>
-----------------------------	-------------

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1 675,00</b>
---------------------------------------	-------------------

**Valore stimato:** € 805 529,61 = € 1 675,00 x 0,81 x m<sup>2</sup> 593,72

**Valore stimato arrotondato:** € 805 530,00

<b>VALORE STIMATO € 805 530,00</b> <b>(euro ottocentocinquemilacinquecentotrenta/00)</b>
---

**6.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO**

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziati nei precedenti punti.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali
- salubrità complessiva dei locali e dell'insieme
- tipo e completezza finiture
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva
- stato di conservazione e manutenzione
- dotazione e consistenza parti comuni
- ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

La valutazione dei beni è effettuata a misura e a corpo, con attento studio di compravendita di beni simili nella zona avvenuti in tempi recenti.

**VALORE DI MERCATO**

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € **805.530,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Riduzione del 10,00% del valore tenendo conto di quanto già esposto nell'indicare lo scopo della stima valutato anche l'attuale momento congiunturale del mercato immobiliare: € **724.977,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (**stimate**): € **5.000,00**

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

**Geom. Federico Zobbi**

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)  
Tel. 05221700077 Cell. 3392682078  
e.mail [federico.zobbi@gmail.com](mailto:federico.zobbi@gmail.com)  
e.mail pec [federico.zobbi@geopec.it](mailto:federico.zobbi@geopec.it)

**Procedura esecutiva n° 128/2023**

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: €  
**719.977,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del  
valore della vendita giudiziaria: € **539.982,75**

**6.10 VALORI**

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

<b>Valore Base d'Asta</b> <b>€.719.977,00</b> (Euro settecentodiciannovemilanovecentosettantasette /00)
---

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

<b>Valore Minimo dell' Offerta</b> <b>€.539.982,75</b> (Euro cinquecentotrentanovemilanovecentoottantadue /75)
--

Per il **Lotto n° 1**, sino ad ora identificato.

**7. ALTRE NOTIZIE**

Nessuna

**8. ALLEGATI**

- 8.1 - Estratto di mappa
- 8.2 - Visura catastale
- 8.3 - Planimetria catastale ed elaborati planimetrici
- 8.4 - Atto di pignoramento immobili
- 8.5 - Titoli edilizi
- 8.6 - Lettera inizio procedura esecutiva e comunicazioni agli esecutati
- 8.7 - Atto di compravendita
- 8.8 - Contratto di affitto, Attestato di Prestazione Energetica ( APE )
- 8.9 - Allegati A, B, D
- 8.10 - Documentazione fotografica

Villa Minozzo, li' 04/11/2024

**L'esperto estimatore designato**

Geom. Federico Zobbi  
Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)  
Tel. 05221700077 Cell. 3392682078  
e.mail federico.zobbi@gmail.com  
e.mail pec federico.zobbi@geopec.it

Procedura esecutiva n° 128/2023

geom. Federico Zobbi

# TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### ELABORATO PERITALE e RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### Esecuzione Immobiliare 128/2023

---

Giudice delegato: **Dott. Sommariva Camilla**

Esecuzione promossa da:

XX(XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Contro: XXX

<p>Immobili censiti al NCT del Comune di Reggio nell'Emilia al foglio 115 mappale 75 e mappale 518 in via Vertoiba n.SNC – LOTTO 2</p>
--

**Geom. Federico Zobbi**

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)

Tel. 05221700077 Cell. 3392682078

e.mail [federico.zobbi@gmail.com](mailto:federico.zobbi@gmail.com)e.mail pec [federico.zobbi@geopec.it](mailto:federico.zobbi@geopec.it)**Procedura esecutiva n° 128/2023****1. RIEPILOGO DATI DELLA PROCEDURA 128/2023**

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI	07/08/2023 – 18597 / 13732				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	XXXXXXXXXX– QUOTA 1/1 Usufrutto in comunione legale / proprietà 1/1 XXXXXXXXXX – QUOTA 1000/1000 Proprietà				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	SI	REGGIO NELL'EMILIA (RE) – via Vertoiba n°snc				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	SI	<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPAL E</u>	<u>SUB.</u>	<u>categoria</u>
		REGGIO NELL'EMILI A	115	75		Semin Irrig / 2
		REGGIO NELL'EMILI A	115	518		Semin / 1 Prato Irrig/ 1



**Geom. Federico Zobbi**

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)

Tel. 05221700077 Cell. 3392682078

e.mail [federico.zobbi@gmail.com](mailto:federico.zobbi@gmail.com)e.mail pec [federico.zobbi@geopec.it](mailto:federico.zobbi@geopec.it)**Procedura esecutiva n° 128/2023**

<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI		IMPIANTO MECCANOGRAFICO MAPPALE 75 FRAZIONAMENTO DEL 22/02/1996 N.730.1/1996
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	SI		TERRENO AGRICOLO
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO		NESSUN IMPIANTO
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO		NON PRESENTE.
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	SI		LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	NO		NESSUNO
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-		NON PRESENTI
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-		NON PRESENTI
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		NON PRESENTI
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 94.717,00- EURO NOVANTAQUATTROMILASETTECENTODICIASSETTE /00		
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 71.038,00- EURO SETTANTUNOMILAZEROTRENTOTTO /00		
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	25/09/2024		
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		

**INDICE****1. RIEPILOGO DATI DELLA PROCEDURA 128/2023**

.....17

**2. RIASSUNTO E DATI GENERALI**

.....18

**3. COMUNICAZIONI**

.....18

**4. DATI CATASTALI**

.....18

4.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....18

4.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA .....19

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

<b>5. COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE .....</b>	<b>20</b>
<b>6. VALUTAZIONE LOTTI .....</b>	<b>21</b>
6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA .....	21
6.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE .....	21
6.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	21
6.4 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' .....	22
6.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE .....	23
6.6 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	23
6.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' .....	23
6.8 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI .....	23
6.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO .....	24
6.10 VALORI .....	24
<b>7. ALTRE NOTIZIE</b> .....	<b>25</b>
<b>8. ALLEGATI</b> .....	<b>25</b>

## 2. RIASSUNTO E DATI GENERALI

### PROCEDURA N° 128/2023

**Esecutato:** XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX

**Procedente:** XXAvv.to XXXXXXXXXXXXXe.mail  
(XX)

**Data conferimento incarico:** 27/02/2024

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

Procedura esecutiva n° 128/2023

**Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 25/08/2024**

**Udienza: 25/09/2024**

**Data trascrizione pignoramento:** 07/08/2023 registro generale n.18597, registro particolare n.13732

**Contributo unificato: SI**

### 3. 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:

- All'avv.to XXXXXXXXXXXX per il procedente XXX
- Ai sig. XXX (esecutati)

Copia della presente perizia verra' trasmessa in forma semplice all'indirizzo di residenza degli esecutati e via e.mail al sig. Legale del Procedente.

### 4. DATI CATASTALI

#### 4.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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

**INTESTATI:**

**XXXXXXXXXX nato a XXX proprietà 1/1**

<i>Tipologia del bene</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Dati catastali</i>					
		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria e classe</i>	<i>Rendita</i>

**Procedura esecutiva n° 128/2023**

terreno	Comune di Reggio nell'Emilia Vertoiba n.snc	115	-	<b>75</b>	22493 mq.	Semin Irrig / 2	RD 174,25 RA 243,95
---------	---	-----	---	-----------	-----------	-----------------	------------------------

**XXXXXXXXXXXXnato a XXX Usufrutto con diritto di accrescimento per ½**

**XXXXXXXXXXXX nata a XXX**

**XXXXXXXXXXXX nata a REGGIO NELL'EMILIA (RE) il 14/06/1946 DVLMNF46H54H223G Usufrutto con diritto di accrescimento per ½**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
terreno	Comune di Reggio nell'Emilia Vertoiba n.snc	115	-	<b>518</b>	AA 4800 mq.	Semin / 1	RD 43,38 / 3,12
					AB 275 mq.	Prato Irrig / 1	RA 49,58 / 2,56

**4.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA**

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

**INTESTATI:**

**XXXXXXXXXXXXnato a XXX proprietà 1/1**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
						ategoria e classe	

**Geom. Federico Zobbi**

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)

Tel. 05221700077 Cell. 3392682078

e.mail [federico.zobbi@gmail.com](mailto:federico.zobbi@gmail.com)e.mail pec [federico.zobbi@geopec.it](mailto:federico.zobbi@geopec.it)**Procedura esecutiva n° 128/2023**

terreno	Comune di Reggio nell'Emilia Vertoiba n.snc	115	-	<b>75</b>	22493 mq.	Semin Irrig / 2	RD 174,25 RA 243,95
---------	---	-----	---	-----------	-----------	-----------------	------------------------

**XXXXXXXXXXXXnato a XXX Usufrutto con diritto di accrescimento per ½**

**XXXXXXXXXXXX nata a XXX Proprietà**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a REGGIO NELL'EMILIA (RE) il 14/06/1946 DVLMNF46H54H223G Usufrutto con diritto di accrescimento per ½**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
terreno	Comune di Reggio nell'Emilia Vertoiba n.snc	115	-	<b>518</b>	AA 4800 mq. AB 275 mq.	Semin / 1 Prato Irrig / 1	RD 43,38 / 3,12 RA 49,58 / 2,56

**5. COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE**

I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 8.4) mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati. La consistenza effettiva delle unita' immobiliari visionate corrisponde alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.

**Confini catastali: Mappale 75** a Nord mappale 40, a Sud mappale 791, a Est mappale 76 e 78, a Ovest mappale 741; **Mappale 518** a Nord mappale 130 e 264, a Sud mappale 517, a Est mappale 467, a Ovest mappale 317,319,130

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



## **Geom. Federico Zobbi**

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)

Tel. 05221700077 Cell. 3392682078

e.mail [federico.zobbi@gmail.com](mailto:federico.zobbi@gmail.com)

e.mail pec [federico.zobbi@geopec.it](mailto:federico.zobbi@geopec.it)

### **Procedura esecutiva n° 128/2023**

Importo ipoteca: € 470 000,00.

Importo capitale: € 355 724,83.

Registro generale n.16376- Registro particolare n.2014 Presentazione n.9 del 11/09/2013

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXModena in data 10 ottobre 2013, repertorio 3470 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXX, derivante da Atto giudiziario.

Importo ipoteca: € 500 000,00.

Importo capitale: € 405 413,68.

Registro generale n.18806- Registro particolare n.2365 Presentazione n.31 del 28/10/2013

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Reggio nell'Emilia in data 20 dicembre 2023, repertorio 5395 a favore di XXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXX,XXXXXXXXXXXX,XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXX, derivante da Atto giudiziario.

Importo ipoteca: € 900 000,00.

Importo capitale: € 843 155,58.

Registro generale n.2718- Registro particolare n.280 Presentazione n.61 del 18/02/2014

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Reggio nell'Emilia in data 20 dicembre 2023, repertorio 5395/1 a favore di XXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXX,XXXXXXXXXXXX, (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXX, (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), derivante da Atto giudiziario.

Importo ipoteca: € 35 000,00.

Importo capitale: € 25 914,87.

Registro generale n.2719- Registro particolare n.281 Presentazione n.62 del 18/02/2014

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Avv. XXXXXXXXXXXXXXX Casalecchio di Reno in data 17 marzo 2014, repertorio 1498 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXX,XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXX, derivante da Atto giudiziario.

Importo ipoteca: € 85 000,00.

Importo capitale: € 0,00.

Registro generale n.6038- Registro particolare n.690 Presentazione n.14 del 11/04/2014

Pignoramento a firma di Tribunale di Reggio nell'Emilia in data 30 giugno 2023, repertorio 3929 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da Tribunale di Reggio nell'Emilia.

Registro generale n.18597- Registro Particolare n.13372 Presentazione n.3 del 07/08/2023

## **6.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

### **SITUAZIONE EDILIZIA**

Nessuna

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

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





**Geom. Federico Zobbi**

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)  
Tel. 05221700077 Cell. 3392682078  
e.mail [federico.zobbi@gmail.com](mailto:federico.zobbi@gmail.com)  
e.mail pec [federico.zobbi@geopec.it](mailto:federico.zobbi@geopec.it)

Procedura esecutiva n° 128/2023

<b>CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO</b>	<b>Sup. catastale m<sup>2</sup></b>	<b>Valore €/Ha</b>	<b>Valore totale</b>
Seminativo irriguo	22 493,00	48 000,00	107 966,40
Seminativo	5 075,00	36 100,00	18 320,75
<b>Valore totale, €</b>			<b>126 287,15</b>

**Valore stimato:** € 126 287,15 =

**VALORE STIMATO € 126 290,00**  
*(euro centoventiseimiladuecentonovanta/00)*

### 6.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziati nei precedenti punti.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- dimensioni del terreno
- stato di conservazione e manutenzione
- ubicazione

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

La valutazione dei beni è effettuata a misura e a corpo, con attento studio di compravendita di beni simili nella zona avvenuti in tempi recenti.

### **VALORE DI MERCATO**

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € **126.290,00**

### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Riduzione del 25,00% del valore tenendo conto di quanto già esposto nell'indicare lo scopo della stima valutato anche l'attuale momento congiunturale del mercato immobiliare: € **94.717,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (**stimate**): € **0,00**

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: €

**94.717,00**

**Geom. Federico Zobbi**

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)  
Tel. 05221700077 Cell. 3392682078  
e.mail [federico.zobbi@gmail.com](mailto:federico.zobbi@gmail.com)  
e.mail pec [federico.zobbi@geopec.it](mailto:federico.zobbi@geopec.it)

**Procedura esecutiva n° 128/2023**

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € **71.038,00**

**6.10 VALORI**

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

<b>Valore Base d'Asta</b> <b>€.94.717,00</b> (Euro novantaquattromilasettecentodiciassette /00)
---

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

<b>Valore Minimo dell' Offerta</b> <b>€.71.038,00</b> (Euro settantunomilazerotrentotto /00)
--

Per il **Lotto n° 2**, sino ad ora identificato.

**7. ALTRE NOTIZIE**

Nessuna

**8. ALLEGATI**

- 8.1 - Estratto di mappa
- 8.2 - Visura catastale
- 8.3 - Planimetria catastale ed elaborati planimetrici
- 8.4 - Atto di pignoramento immobili
- 8.5 - Lettera inizio procedura esecutiva e comunicazioni agli esecutati
- 8.6 - Atto di compravendita
- 8.7 – Certificato destinazione urbanistica ( CDU )
- 8.8 - Allegati A, B, D
- 8.9 - Documentazione fotografica

Villa Minozzo, li' 04/11/2024

**L'esperto estimatore designato**

---

geom. Federico Zobbi

Procedura esecutiva n° 128/2023

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
**ELABORATO PERITALE e RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Esecuzione Immobiliare 128/2023**

Giudice delegato: **Dott. Sommariva Camilla**

Esecuzione promossa da:

XX(XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Contro: XXX

Immobili censiti al NCEU del Comune di Correggio al foglio 4 mappale 162 sub2 (autorimessa),  
mappale 162 sub5 (villino), in via Lupi e Sabbietta n.32/A – LOTTO 4



## 1. RIEPILOGO DATI DELLA PROCEDURA 128/2023

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.</u>	SI	07/08/2023 – 18597 / 13732				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	XXXXXXXXXX – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	SI	CORREGGIO (RE) – via Lupi e Sabbietta n°32/A				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	SI	<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPAL E</u>	<u>SUB.</u>	<u>categoria</u>
		CORREGGIO	4	162	2	C6/2
		CORREGGIO	4	162	5	A7/2
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI	CONFORME				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	SI	CONFORME				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	SI	APPARENTEMENTE CONFORMI.				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON PRESENTE.				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	SI	ATTUALMENTE ABITATO. LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	SI	PRESENTE				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-	NON PRESENTI				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-	NON PRESENTI				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	NON PRESENTI				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 154.546,50 - EURO CENTOCINQUANTAQUATTROMILACINQUECENTOQUARANTASEI / 50					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 115.910,00 - EURO CENTOQUINDICIMILANOVECENTODIECI / 00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	25/09/2024					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX					

## INDICE

<b>1. RIEPILOGO DATI DELLA PROCEDURA 128/2023</b>	<b>38</b>
<b>2. RIASSUNTO E DATI GENERALI</b>	<b>39</b>
<b>3. COMUNICAZIONI</b>	<b>39</b>
<b>4. DATI CATASTALI</b>	<b>39</b>
4.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	39
4.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	40
<b>5. COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE</b>	<b>41</b>
<b>6. VALUTAZIONE LOTTI</b>	<b>41</b>
6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	41
6.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	42
6.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	42
6.4 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	43
6.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	44
6.6 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	44
6.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	44
6.8 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	44
6.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO	45
6.10 VALORI	46
<b>7. ALTRE NOTIZIE</b>	<b>47</b>
<b>8. ALLEGATI</b>	<b>47</b>

## 2. RIASSUNTO E DATI GENERALI

### PROCEDURA N° 128/2023

**Esecutato:** XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX

**Procedente:** XXAvv.to XXXXXXXXXXXXXe.mail  
(XX)

**Data conferimento incarico:** 27/02/2024

**Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:** 25/08/2024

**Udienza:** 25/09/2024

**Data trascrizione pignoramento:** 07/08/2023 registro generale n.18597, registro particolare n.13732

**Contributo unificato:** SI

## 3. 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:

- All'avv.to XXXXXXXXXXXXper il procedente XX
- Ai sig. XX (esecutati)

Copia della presente perizia verra' trasmessa in forma semplice all'indirizzo di residenza degli esecutati e via e.mail al sig. Legale del Procedente.

## 4. DATI CATASTALI

### 4.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO



## Geom. Federico Zobbi

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)

Tel. 05221700077 Cell. 3392682078

e.mail [federico.zobbi@gmail.com](mailto:federico.zobbi@gmail.com)

e.mail pec [federico.zobbi@geopec.it](mailto:federico.zobbi@geopec.it)

Procedura esecutiva n° 128/2023

--	--	--	--	--	--	--	--

## 5. COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 8.4) mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati. La consistenza effettiva delle unità immobiliari visionate corrisponde alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.

**Confini catastali:** Abitazione mappale 162 sub 2,5 a Nord via Lupi e Sabbietta, a Sud mappale 107 del Foglio 6, a Est mappale 88, a Ovest mappale 234 e strada carraia comune.

## 6. VALUTAZIONE LOTTI

### LOTTO 1

#### 6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

##### VILLINO

Villino sito in Comune di Correggio (RE), via Lupi e Sabbietta n. 32/A, piano S1-T-1, censito al foglio 4, particella 162 sub. 2, cat. C/6, rendita € 148,74, particella 162 sub. 5, cat. A/7, rendita € 903,80.  
Quote di proprietà: 1/1

**Descrizione dell'immobile:** VILLINO POSTO IN VIA LUPI E SABBETTA n.32/A LOC.CANOLO CORREGGIO:  
Da strada carraia comune con servitù di passaggio costituita con atto legale, si accede all'ingresso dell'abitazione secondario al piano terra che si trova sul retro rispetto alla strada principale via Lupi e Sabbietta; si accede anche all'ingresso dell'autorimessa. Sempre su via Lupi e Sabbietta si trova l'accesso pedonale e l'accesso carraio principale per accedere al giardino e all'abitazione. Attraverso porticato si accede alla zona giorno dell'abitazione composta da soggiorno, pranzo e cucina dove è presente anche la veranda ( accesso secondario ). Tramite disimpegno si accede alla zona notte composta da due camere da letto e da due bagni. Dal soggiorno attraverso scala interna si accede al piano seminterrato dove di trova l'autorimessa.

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



**Geom. Federico Zobbi**

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)  
Tel. 05221700077 Cell. 3392682078  
e.mail [federico.zobbi@gmail.com](mailto:federico.zobbi@gmail.com)  
e.mail pec [federico.zobbi@geopec.it](mailto:federico.zobbi@geopec.it)

**Procedura esecutiva n° 128/2023**

**Stato di conservazione e manutenzione:** Le condizioni generali dell'unità immobiliare risultano discrete; all'interno del fabbricato l'intonaco e la pittura risultano in discrete condizione tutti i vani, nel soggiorno è presente controsoffitto in legno; presenza di muffa interna ed esterna, sono presenti i sanitari nei bagni presenti all'interno dell'immobile, i rivestimenti e i pavimenti in buone condizioni. E' presente il mobilio in buone condizioni.

**Impianti tecnologici:** Sia l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento risultato in buone condizioni. La caldaia risulta di recente installazione.

**Finiture:** Villino civile abitazione edificato nel 1976; la struttura principale di fondazione e i cordoli sono in cemento armato e i muri esterni in elevazione in muratura mattoni in laterizio doppio UNI. I solai sono in latero cemento. La copertura a più falde, su livelli diversi, con struttura principale in latero cemento con sovrastante manto di copertura in tegole. Il fabbricato alla data del sopralluogo risulta in uno stato di buona manutenzione. Il fabbricato si sviluppa su 2 livelli. Al piano seminterrato si trova l'autorimessa. I pavimenti sono in battuto di cemento; gli infissi sono in legno e vetro singolo senza scuri o persiane, le porte interne in legno e il portone dell'autorimessa in metallo. E' presente vano scala interno di collegamento i piano terra. I pavimenti sono in marmo nel soggiorno e piastrelle in ceramica nel pranzo, cucina, disimpegno, camere e nel bagno come i rivestimenti. Gli infissi sono in legno e vetro singolo, presenza di inferriate, con persiane che necessitano di manutenzione, le porte interne ed esterne in legno; sono presenti termosifoni all'interno di nicchie che ne pregiudicano il normale apporto calorico. La veranda ( accesso secondario ) risulta chiusa da vetrate in alluminio e vetro singolo. All'esterno la proprietà, giardino privato, è delimitata per la maggior parte da muretto in cemento armato con sovrastante recinzione.

## **6.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

### **ABITAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 114,81 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori: 116,46 m<sup>2</sup>

## **6.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nessuna formalità, vincolo o onere.

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Avv. XXXXXXXXXXXXGuastalla in data 10 settembre 2013, repertorio 6388 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ( XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ), derivante da Atto giudiziario.

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



## **Geom. Federico Zobbi**

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)  
Tel. 05221700077 Cell. 3392682078  
e.mail [federico.zobbi@gmail.com](mailto:federico.zobbi@gmail.com)  
e.mail pec [federico.zobbi@geopec.it](mailto:federico.zobbi@geopec.it)

Procedura esecutiva n° 128/2023

- **Concessione Edilizia** n. 232/76 del 11 maggio 1977
- **Variante alla Concessione Edilizia** prot. 232/76, prot. 3478 del 16 maggio 1980
- **Certificato di abitabilità** del 29 settembre 1980
- **Autorizzazione Edilizia ampliamento portoncino** n. 2002/04426 del 15 aprile 2002 (domanda in data 3 aprile 2002, prot. 4426)

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Edificio edificato nell'anno 1977.

### **SITUAZIONE CATASTALE**

MAPPAL 162 sub2 - ACCATASTAMENTO del 26/11/1993 protocollo n.6908/1996; VARIAZIONE del 21/01/2014 PRATICA n.RE0009480 PER MODIFICA PIANO INCOERENTE; VARIAZIONE del 12/12/2019 PRATICA n.RE0121732 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.  
MAPPAL 162 sub 5 – ACCATASTAMENTO del 26/11/1993 protocollo n.6908/1996 EX sub 3 E sub 4; VARIAZIONE del 12/12/2019 PRATICA n.RE0121731 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

### **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

EDILIZA – CONFORME

CATASTALE – CONFORME

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Apparentemente conformi da quanto potuto visionare dal sopralluogo.

### **6.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

Nessuna

### **6.6 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Presenza di contratto di affitto registrato in data 22/03/2002 protocollo n.4440, serie 3 Ufficio di Reggio nell'Emilia con scadenza in data 05/03/2026. Il contratto d'affitto risulta in linea con la richiesta attuale nella zona di via Lupi e Sabbietta loc.Canolo.

### **6.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

Successione – Successione ~~XXXXXXXXXXXX~~deceduto il 26/05/1993 registrata in data 23/12/1997 n.3/630 Ufficio del registro di Reggio nell'Emilia e trascritta in data 01/09/1998 ai nn. 14274/10000.

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

**Geom. Federico Zobbi**

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)

Tel. 05221700077 Cell. 3392682078

e.mail [federico.zobbi@gmail.com](mailto:federico.zobbi@gmail.com)e.mail pec [federico.zobbi@geopec.it](mailto:federico.zobbi@geopec.it)**Procedura esecutiva n° 128/2023**Successione – Successione ~~XXXXXXXXXXXX~~deceduta il 19/02/1995 registrata in data 16/08/1995

n.1833/790 Ufficio del registro di Reggio nell'Emilia e trascritta in data 10/08/2000 ai nn. 18005/11764.

**6.8 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE****Comune:** CORREGGIO (RE)**Dati catastali:** Fg. 4, num. 162, sub. 2 **AUTORIMESSA**, num. 162, sub. 5 **VILLINO****Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Sup. comm.</b>
Unità principale	114,81	100%	114,81
Box auto collegati ai vani principali	57,18	60%	34,31
Logge, patii e porticati	18,56	35%	6,50
Giardini esclusivi di ville e villini	1 513,00	5%	75,65
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>231,27</b>

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare	1,04
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni	0,80
FINITURA - Superiore	1,10
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
ARREDAMENTO - Buono	1,08
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,81</b>

<b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>	<b>Valore</b>
Tabelle Agenzia Entrate	€ 1 450,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1 450,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1 100,00</b>
---------------------------------------	-------------------

**Valore stimato:** € 206 061,57 = € 1 100,00 x 0,81 x m<sup>2</sup> 231,27**VALORE STIMATO € 206 062,00**

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

## **6.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO**

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziati nei precedenti punti.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali
- salubrità complessiva dei locali e dell'insieme
- tipo e completezza finiture
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva
- stato di conservazione e manutenzione
- dotazione e consistenza parti comuni
- ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

La valutazione dei beni è effettuata a misura e a corpo, con attento studio di compravendita di beni simili nella zona avvenuti in tempi recenti.

### **VALORE DI MERCATO**

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € **206.062,00**

### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Riduzione del 25,00% del valore tenendo conto di quanto già esposto nell'indicare lo scopo della stima valutato anche l'attuale momento congiunturale del mercato immobiliare: € **154.546,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (**stimate**): € **0,00**

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € **154.546,50**

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € **115.910,00**

## **6.10 VALORI**

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

**Geom. Federico Zobbi**

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)

Tel. 05221700077 Cell. 3392682078

e.mail [federico.zobbi@gmail.com](mailto:federico.zobbi@gmail.com)

e.mail pec [federico.zobbi@geopec.it](mailto:federico.zobbi@geopec.it)

Procedura esecutiva n° 128/2023

**Valore Base d'Asta**

**€.154.546,50**

(Euro centocinquantaquattromilacinquecentoquarantasei /50)

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

**Valore Minimo dell' Offerta**

**€.115.910,00**

(Euro centoquindicimilanovecentodieci /00)

Per il **Lotto n° 4**, sino ad ora identificato.

## 7. ALTRE NOTIZIE

Nessuna

## 8. ALLEGATI

- 8.1 - Estratto di mappa
- 8.2 - Visura catastale
- 8.3 - Planimetria catastale ed elaborati planimetrici
- 8.4 - Atto di pignoramento immobili
- 8.5 - Titoli edilizi
- 8.6 - Lettera inizio procedura esecutiva e comunicazioni agli esecutati
- 8.7 - Atto di compravendita
- 8.8 – Contratto di affitto, Attestato di Prestazione Energetica ( APE )
- 8.9 - Allegati A, B, D
- 8.10 - Documentazione fotografica

Villa Minozzo, li' 04/11/2024

**L'esperto estimatore designato**

---

geom. Federico Zobbi