

**Bertolini Nando architetto**  
Via Roma, 110  
42049 Sant'Ilario d'Enza (RE)  
Email: [nando@bertoliniarchitettura.it](mailto:nando@bertoliniarchitettura.it)  
[nando.bertolini@archiworldpec.it](mailto:nando.bertolini@archiworldpec.it)

# TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 222/2023

Giudice delegato: **DOTT.SSA CAMILLA SOMMARIVA**

Esecuzione promossa da:  
CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA  
contro

### RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Esperto designato: Arch. Nando Bertolini



## Sommario

1 RIASSUNTO E DATI GENERALI.....	4
2 COMUNICAZIONI .....	4
3 DATI CATASTALI .....	4
3.1 Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento.....	4
3.2 Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia.....	5
3.3 Commenti alla situazione catastale.....	6
4 DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
5 LOTTI DI VENDITA .....	9
5.1 Lotto n.1.....	9
5.1.1 Dati catastali .....	9
5.1.2 Descrizione commerciale.....	10
5.1.3 Regolarità edilizia .....	10
5.1.4 Eventuali opere di ripristino .....	10
5.1.5 Costi di regolarizzazione .....	11
5.1.6 Occupazione dell’immobile .....	11
5.1.7 Vincoli e oneri giuridici .....	11
5.1.8 Diritto di prelazione.....	11
5.1.9 Valore del bene.....	11
5.1.10 Atti di provenienza dei beni .....	14
5.1.11 Note .....	14
5.2 Lotto n.2 .....	14
5.2.1 Dati catastali .....	14
5.2.2 Descrizione commerciale.....	15
5.2.3 Regolarità edilizia .....	15
5.2.4 Eventuali opere di ripristino .....	15
5.2.5 Costi di regolarizzazione .....	16
5.2.6 Occupazione dell’immobile .....	16
5.2.7 Vincoli e oneri giuridici .....	16
5.2.8 Diritto di prelazione.....	16
5.2.9 Valore del bene.....	16



5.2.10 Atti di provenienza dei beni .....	18
5.2.11 Note .....	19
5.3 Lotto n.3 .....	19
5.3.1 Dati catastali .....	19
5.3.2 Descrizione commerciale.....	19
5.3.3 Regolarità edilizia .....	20
5.3.4 Eventuali opere di ripristino .....	20
5.3.5 Costi di regolarizzazione .....	20
5.3.6 Occupazione dell’immobile .....	20
5.3.7 Vincoli e oneri giuridici .....	21
5.3.8 Diritto di prelazione.....	21
5.3.9 Valore del bene.....	21
5.3.10 Atti di provenienza dei beni .....	23
5.3.11 Note .....	23
6. Stato civile dei debitori.....	23
7. Altre notizie .....	23
8. Elenco degli allegati .....	24



## 1 RIASSUNTO E DATI GENERALI

### PROCEDURA n. 222/2023

**Esecutati:**

[REDACTED]

**Procedenti:**

CREDITE AGRICOLE ITALIA S.P.A.

- Data conferimento incarico: 14/04/2024
- Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 30/09/2024
- Udienda: 30/10/2024
- Data trascrizione pignoramento: del 16/01/2024 N. 853
- Contributo unificato: SI

## 2 COMUNICAZIONI<sup>1</sup>

Copia della presente perizia verrà trasmessa via fax o PEC/e-mail o consegna cd in cassetta agli Avv.ti di parte procedente.

## 3 DATI CATASTALI

### 3.1 Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento<sup>2</sup>.

*la* – Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

**Intestati a:**

[REDACTED]

piena proprietà di tutti i

beni.

**Palazzina A**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									Piano
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via del Bosco loc. Fogliano	270	220	25	2	A/2	3	6 vani		€ 588,76	P2-P3

<sup>1</sup> Allegato Documentazione inizio attività peritali

<sup>2</sup> Allegato Atto di pignoramento



**Palazzina B**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via del Bosco loc. Fogliano	270	220	26		A/2	3	6 vani		€ 588,76	P2-P3
		270	2230 (probab. 220)	28		A/2	3	6 vani		€ 588,76	P2-P3
		270	220	7		C/6	6	27 mq		€ 111,55	PT
		270	220	8		C/6	6	28 mq		€ 115,69	PT
		270	220	9		C/6	6	30 mq		€ 123,95	PT

**3.2 Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia<sup>3</sup>.**

**IIa** – Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

Non sono presenti difformità tra i dati catastali di perizia rispetto a quelli risultanti dall'atto di pignoramento.

Sono presenti su taluni immobili difformità tra lo stato realizzato e le planimetrie presenti all'Agenzia del Territorio meglio esplicitate nella "Descrizione dei beni".

**Intestati a:**

\_\_\_\_\_ piena proprietà di tutti i beni.

**Palazzina A**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via del Bosco loc. Fogliano	270	220	25	2	A/2	3	6 vani	Totale 140 mq - Totale escluso aree scoperte 129 mq	€ 588,76	P2-P3

<sup>3</sup> Allegati Documentazione catastale



**Palazzina B**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via del Bosco loc. Fogliano	270	220	26	2	A/2	3	6 vani	Totale 140 mq - Totale escluso aree scoperte 129 mq	€ 588,76	P2-P3
		270	220	28	2	A/2	3	6 vani	Totale 140 mq - Totale escluso aree scoperte 129 mq	€ 588,76	P2-P3
		270	220	7	2	C/6	6	27 mq	32 mq	€ 111,55	PT
		270	220	8	2	C/6	6	28 mq	32 mq	€ 115,69	PT
		270	220	9	2	C/6	6	30 mq	35 mq	€ 123,95	PT

**3.3 Commenti alla situazione catastale**

I dati catastali riportati nello *Schema Ia* sono quelli desunti dagli *atti di pignoramento*, quelli dello *Schema IIa* sono quelli della *situazione catastale attuale*, relativamente ai beni immobili citati negli è presente una difformità tra i dati catastali di perizia rispetto a quelli risultanti dall'atto di pignoramento, probabilmente dovuto da un errore di battitura: il sub 28 ha indicato nel pignoramento la particella 2230 anziché la 220.

Sono presenti difformità tra lo stato realizzato e le planimetrie presenti all'Agenzia del Territorio meglio esplicitate nella "Descrizione dei beni".

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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da 6 unità costituite da tre appartamenti e tre autorimesse posto in zona Fogliano a Reggio Emilia, in prossimità vi è la stazione ferroviaria di Bosco lungo la linea Reggio Emilia-Sassuolo.

Gli immobili, collocati su una strada pubblica a fondo chiuso, sono stati edificati mediante un permesso di costruire rilasciato nel 2002 e la cui agibilità è stata presentata il 7 giugno 2004. L'immobile ha circa 20 anni e si trova complessivamente in buone condizioni e non necessita di interventi di riqualificazione importanti. I due immobili affiancati e gemelli hanno 4 piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo), con una struttura in cls armato, solai in latero-cemento, falda di copertura inclinata in legno lamellare a vista. Esternamente il rivestimento è intonacato e

<sup>4</sup> Allegati Documentazione catastale, Corografia, Documentazione fotografica



tinteggiato. Non è presente l'ascensore. L'accesso agli immobili avviene da via Bosco nel cortile condominiale.

- **PIENA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO COLLOCATO NELLA "PALAZZINA A" ORGANIZZATO A MAISONETTE AI PIANI SECONDO E TERZO A REGGIO EMILIA (RE), catastalmente fg. 270 mapp. 220 sub. 25**

Si tratta della piena proprietà di un appartamento a maisonette posto ai piani secondo e terzo nel condominio "Palazzina A" in via Bosco, n. 8/3 a Fogliano di Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione ferroviaria di Bosco sulla linea Reggio Emilia - Sassuolo.

L'appartamento è attualmente utilizzato ed ha l'accesso diretto dal vano scala comune e si presenta in un buono stato di conservazione, al piano secondo vi è l'ingresso con cucina e soggiorno in un unico ampio locale, un disimpegno con bagno ed un ampio terrazzo sul lato sud, da una scala d'arredo si sale al piano terzo con un secondo soggiorno, due camere matrimoniali, un ampio ripostiglio, un bagno e due terrazze sui lati sud e nord.

L'appartamento presenta alcune piccole difformità: mancano le pareti per un disimpegno nel bagno posto al piano terzo ed il bagno stesso è sollevato di un gradino dal piano terzo di calpestio. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura, le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate. Serramenti esterni con telaio in legno e vetro doppio con tapparelle in pvc, porta blindata d'ingresso e porte interne in legno tamburato. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni, impianto elettrico e idrico autonomi ed in buone condizioni. È presente l'impianto di condizionamento al piano terzo.

L'affittuario attualmente utilizza l'autorimessa di cui al subalterno 7.

- **PIENA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO COLLOCATO NELLA "PALAZZINA B" ORGANIZZATO A MAISONETTE AI PIANI SECONDO E TERZO A REGGIO EMILIA (RE), catastalmente fg. 270 mapp. 220 sub. 26**

Si tratta della piena proprietà di un appartamento a maisonette posto ai piani secondo e terzo nel condominio "Palazzina B" in via Bosco, n. 8/4 a Fogliano di Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione ferroviaria di Bosco sulla linea Reggio Emilia - Sassuolo.

L'appartamento è attualmente utilizzato ed ha l'accesso diretto dal vano scala comune e si presenta in un buono stato di conservazione, al piano secondo vi è l'ingresso con cucina e soggiorno in un unico ampio locale, un disimpegno con bagno ed un ampio terrazzo sul lato nord, da una scala d'arredo si sale al piano terzo con un secondo soggiorno, due camere matrimoniali, un ampio ripostiglio, un bagno e due terrazze sui lati sud e nord.

L'appartamento presenta alcune piccole difformità: mancano le pareti per un disimpegno nel bagno posto al piano terzo ed il bagno stesso è sollevato di un gradino dal piano terzo di calpestio. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura, le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate. Serramenti esterni con telaio in legno e vetro doppio con tapparelle in pvc, porta blindata d'ingresso e porte interne in legno tamburato. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni, impianto elettrico e idrico autonomi ed in buone condizioni. È presente l'impianto di condizionamento al piano terzo.

L'affittuario attualmente utilizza l'autorimessa di cui al subalterno 9.



- **PIENA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO COLLOCATO NELLA "PALAZZINA B" AI PIANO SECONDO A REGGIO EMILIA (RE), catastalmente fg. 270 mapp. 220 sub. 28**

Si tratta della piena proprietà di un appartamento posto al piano secondo nel condominio "Palazzina B" in via Bosco, n. 8/4 a Fogliano di Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione ferroviaria di Bosco sulla linea Reggio Emilia - Sassuolo.

L'appartamento è attualmente utilizzato ed ha l'accesso diretto dal vano scala comune e si presenta in un buono stato di conservazione, al piano secondo entrando vi è l'ingresso con cucina e soggiorno in un unico ampio locale dotato di balcone, un disimpegno con bagno, una camera da letto singola, una camera matrimoniale con balcone ed un ripostiglio.

L'appartamento non presenta difformità tra esistente e catastale. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura, le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate. Serramenti esterni con telaio in legno e vetro doppio con tapparelle in pvc, porta blindata d'ingresso e porte interne in legno tamburato. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni, impianto elettrico e idrico autonomi ed in buone condizioni. È presente l'impianto di condizionamento presente nella zona notte ma non funzionante.

L'affittuario attualmente utilizza l'autorimessa di cui al subalterno 8.

- **PIENA PROPRIETA' DI AUTORIMESSA COLLOCATA NELLA "PALAZZINA B" AI PIANO TERRA A REGGIO EMILIA (RE), catastalmente fg. 270 mapp. 220 sub. 7**

Si tratta della piena proprietà di una autorimessa posta al piano terra nel condominio "Palazzina B" in via Bosco, n. 8/4 a Fogliano di Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione ferroviaria di Bosco sulla linea Reggio Emilia - Sassuolo.

All'autorimessa si accede dal cortile condominiale. Vi è una difformità tra esistente e progetto: nel progetto era prevista una piccola cantina in fondo all'autorimessa non realizzata, pertanto l'esistente occupa in un unico locale le due superfici di progetto (autorimessa + cantina).

I pavimenti sono in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Serramenti esterni dell'autorimessa con portone in lamiera di ferro zincato.

È presente il solo impianto elettrico che si presenta in buono stato di conservazione.

- **PIENA PROPRIETA' DI AUTORIMESSA COLLOCATA NELLA "PALAZZINA B" AI PIANO TERRA A REGGIO EMILIA (RE), catastalmente fg. 270 mapp. 220 sub. 8**

Si tratta della piena proprietà di una autorimessa posta al piano terra nel condominio "Palazzina B" in via Bosco, n. 8/4 a Fogliano di Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione ferroviaria di Bosco sulla linea Reggio Emilia - Sassuolo.

All'autorimessa si accede dal cortile condominiale. Vi è una difformità tra esistente e progetto: nel progetto era prevista una piccola cantina in fondo all'autorimessa non realizzata, pertanto l'esistente occupa in un unico locale le due superfici di progetto (autorimessa + cantina).

I pavimenti sono in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Serramenti esterni dell'autorimessa con portone in lamiera di ferro zincato.

Sono presenti sia l'impianto idrico che quello elettrico e sono in buono stato di conservazione.

- **PIENA PROPRIETA' DI AUTORIMESSA COLLOCATA NELLA "PALAZZINA B" AI PIANO TERRA A REGGIO EMILIA (RE), catastalmente fg. 270 mapp. 220 sub. 9**



Si tratta della piena proprietà di una autorimessa posta al piano terra nel condominio "Palazzina B" in via Bosco, n. 8/4 a Fogliano di Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione ferroviaria di Bosco sulla linea Reggio Emilia - Sassuolo.

All'autorimessa si accede dal cortile condominiale. Vi è una difformità tra esistente e progetto: nel progetto era prevista una piccola cantina in fondo all'autorimessa non realizzata, pertanto l'esistente occupa in un unico locale le due superfici di progetto (autorimessa + cantina).

I pavimenti sono in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Serramenti esterni dell'autorimessa con portone in lamiera di ferro zincato.

Sono presenti sia l'impianto idrico che quello elettrico e sono in buono stato di conservazione.

## 5 LOTTI DI VENDITA

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di stima, si ritiene di consigliarne la **vendita in 3 lotti**.

### 5.1 Lotto n.1

#### 5.1.1 Dati catastali<sup>5</sup>

Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

#### Intestato a

\_\_\_\_\_ piena proprietà di tutti i beni.

#### Palazzina A

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via del Bosco loc. Fogliano	270	220	25	2	A/2	3	6 vani	Totale 140 mq - Totale escluso aree scoperte 129 mq	€ 588,76	P2-P3

#### Palazzina B

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via del Bosco loc. Fogliano	270	220	7	2	C/6	6	27 mq	32 mq	€ 111,55	PT

<sup>5</sup> Allegato Documentazione catastale



Diritto Pignorato: piena proprietà dei beni al foglio 270 mappale 220 sub 25 e 7.

### 5.1.2 Descrizione commerciale<sup>6</sup>

Si tratta della piena proprietà di un appartamento a maisonette posto ai piani secondo e terzo nel condominio "Palazzina A" e di autorimessa posta al piano terra nel condominio "Palazzina B" in via Bosco, n. 8/3 a Fogliano di Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione ferroviaria di Bosco sulla linea Reggio Emilia - Sassuolo.

L'appartamento è attualmente utilizzato ed ha l'accesso diretto dal vano scala comune e si presenta in un buono stato di conservazione, al piano secondo vi è l'ingresso con cucina e soggiorno in un unico ampio locale, un disimpegno con bagno ed un ampio terrazzo sul lato sud, da una scala d'arredo si sale al piano terzo con un secondo soggiorno, due camere matrimoniali, un ampio ripostiglio, un bagno e due terrazze sui lati sud e nord.

L'appartamento presenta alcune piccole difformità: mancano le pareti per un disimpegno nel bagno posto al piano terzo ed il bagno stesso è sollevato di un gradino dal piano terzo di calpestio. All'autorimessa si accede dal cortile condominiale. Vi è una difformità tra esistente e progetto: nel progetto era prevista una piccola cantina in fondo all'autorimessa non realizzata, pertanto l'esistente occupa in un unico locale le due superfici di progetto (autorimessa + cantina). I pavimenti sono in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

### 5.1.3 Regolarità edilizia<sup>7</sup>

L'immobile risulta regolare: Concessione edilizia n. 13513/2002 del 05/12/2002, variante alla concessione edilizia presentata con Denuncia inizio attività n. 10407/2003 in data 26.01.2004, certificato di conformità edilizia e abitabilità n. 12253/2004 del 02/12/2004, Denuncia inizio attività in sanatoria per opere esterne n. 8547/2004 in data 15/10/2004. Catastalmente e agli atti comunali risultano da regolarizzare le pareti interne dell'autorimessa e del disimpegno al piano terzo non realizzate.

### ***Inquadramento Urbanistico:***

Le proprietà pignorate sono identificate dal PUG del Comune di Reggio Emilia come "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico", rif. Normativo Art. 14.1.4.

### 5.1.4 Eventuali opere di ripristino

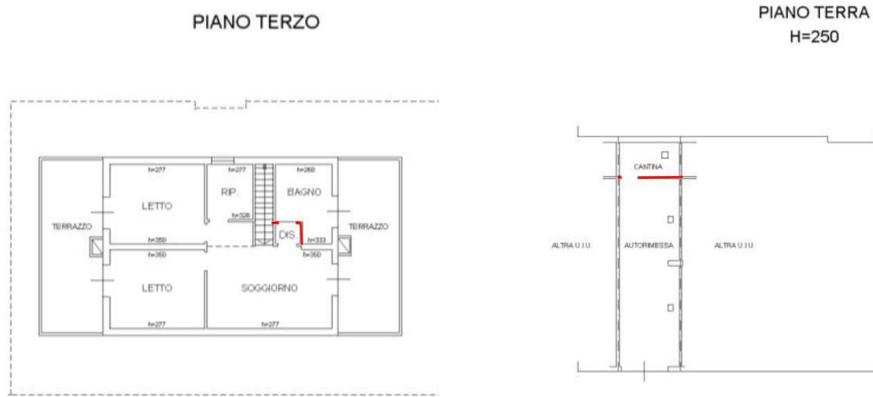
Riportare i locali alla destinazione originaria mediante la costruzione delle pareti non realizzate oppure sanare quanto realizzato.

---

<sup>6</sup> Allegato Documentazione fotografica

<sup>7</sup> Allegato Documentazione sopralluogo, Estratto PUG - Normativa urbanistica





Particolare planimetrie con evidenziate le irregolarità

### 5.1.5 Costi di regolarizzazione

€ 3.000,00

### 5.1.6 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato con contratto d'affitto fornito dall'utilizzatrice sig.ra [REDACTED] scaduto.

### 5.1.7 Vincoli e oneri giuridici<sup>8</sup>

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

- A) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:  
o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate  
o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non riscontrate.
- B) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura:

### Iscrizioni e trascrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Reggio Emilia in data 19 luglio 2013 al n. 1637 del reg. part. di € 525.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.P.A., a garanzia di mutuo di € 350.000,00 concesso dal suddetto istituto con atto del notaio dott. Enrico Bigi in data 16 luglio 2013 n. 109261 di rep.;

- TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI eseguita a Reggio Emilia il 16 gennaio 2024 al n 853 del reg. part., in forza di atto giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia in data 22 dicembre 2023 al n. 6760 di rep. a favore di Credit Agricole Italia S.P.A., con precisazione che nel citato atto giudiziario è stato indicato il mappale 2230 subalterno 28, anziché il mappale 220 subalterno 28, quale errore materiale, come rilevato nella nota di trascrizione del suddetto pignoramento.

### 5.1.8 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

### 5.1.9 Valore del bene

**Valutazione dei beni: scopo della stima e aspetto economico che la risolve**

<sup>8</sup> Allegato Certificato notarile



Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene<sup>9</sup>, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Si ritiene di attribuire all'immobile il valore base desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, all'esposizione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai servizi, alla consistenza, alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene. Sono poi soprattutto considerate ai fini della stima e nella determinazione del prezzo, la non regolarità edilizia, l'incidenza della normativa antisismica a seguito del sisma del maggio/giugno 2012, nonché quella catastale dell'immobili attualità oltre agli oneri conseguenti obbligatori da sostenersi.

Al valore così desunto saranno decurtate quote percentuali o specificatamente riscontrate derivanti dai fattori strettamente correlati alla procedura stessa, quali il deprezzamento dovuto alla vendita tramite Asta Giudiziaria.

### Valore lotto

Stima del bene descritto. La valutazione di mercato, effettuata a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

#### Palazzina A

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via del Bosco loc. Fogliano	270	220	25	2	A/2	3	6 vani	Totale 140 mq - Totale escluso aree scoperte 129 mq	€ 588,76	P2-P3

#### Palazzina B

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via del Bosco	270	220	7	2	C/6	6	27 mq	32 mq	€ 111,55	PT

<sup>9</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie 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 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 sono considerati a corpo



	loc. Fogliano									
--	------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Diritto Pignorato: piena proprietà dei beni al foglio 270 mappale 220 sub 25 e 7.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

<b>LOTTO 1 via Bosco, 8.3 Fogliano di Reggio Emilia -foglio 270, part. 220 sub 7 e sub 25</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile lorda(mq)</b>	<b>Coefficiente di ragguglio</b>	<b>SC (mq)</b>
Autorimessa piano terra	34,50	0,25	8,63
Parte appartamento P1	50,22	1,00	50,22
Balcone piano primo	4,80	0,40	1,92
Terrazzo piano primo primi 10 mq	10,00	0,30	3,00
Terrazzo piano primo oltre 10 mq	2,40	0,15	0,36
Parte appartamento P2	133,13	1,00	133,13
Terrazza 1 P2 primi 10 mq	10,00	0,30	3,00
Terrazza 1 P2 oltre i 10 mq	11,28	0,15	1,69
Terrazza 2 P2 primi 10 mq	10,00	0,30	3,00
Terrazza 2 P2 oltre i 10 mq	11,28	0,15	1,69
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>277,61</b>		<b>206,64</b>

CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

<b>Descrizione</b>	<b>SC (mq)</b>	<b>Valore unitario (Euro/mq)</b>	<b>Valore totale (Euro)</b>
Autorimessa piano terra	8,63	€ 1.060,00	€ 9.142,50
Parte appartamento P1	50,22	€ 1.060,00	€ 53.233,20
Balcone piano primo	1,92	€ 1.060,00	€ 2.035,20
Terrazzo piano primo primi 10 mq	3,00	€ 1.060,00	€ 3.180,00
Terrazzo piano primo oltre 10 mq	0,36	€ 1.060,00	€ 381,60
Parte appartamento P2	133,13	€ 1.060,00	€ 141.117,80
Terrazza 1 P2 primi 10 mq	3,00	€ 1.060,00	€ 3.180,00
Terrazza 1 P2 oltre i 10 mq	1,69	€ 1.060,00	€ 1.793,52
Terrazza 2 P2 primi 10 mq	3,00	€ 1.060,00	€ 3.180,00
Terrazza 2 P2 oltre i 10 mq	1,69	€ 1.060,00	€ 1.793,52
<b>TOTALE APPARTAMENTO</b>	<b>206,64</b>		<b>€ 219.037,34</b>
Abbattimento del 20%			€ 43.807,47
Sanatoria			€ 3.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 172.229,87</b>
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>			<b>€ 172.000,00</b>
Totale base d'asta (-25%)			€ 129.000,00



### 5.1.10 Atti di provenienza dei beni<sup>10</sup>

L'area (previa demolizione di preesistenti fabbricati) su cui risulta edificato l'edificio di cui sono parte le porzioni immobiliari sopra descritte alla società ██████████ per acquisto da ██████████ a con scrittura privata autenticata dal notaio dott. Enrico Bigi in data 28 gennaio 2002 n. 78855 di rep. (trascritto a Reggio Emilia in data 11 febbraio 2002 al n. 2326 del reg. part.).

### 5.1.11 Note

Nessuna.

*Verifica presso la cancelleria Civile del Tribunale di Reggio Emilia:*

Al momento della redazione della perizia, a carico dell'esecutato non risulta in essere nessuna procedura.

*Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate:*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, non risulta presente nessun contratto di locazione opponibile alla procedura.

*Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale:*

Il condominio è amministrato dallo Studio Barbato (mail: info@studio-barbato.it). Le spese ordinarie medie annuali per l'immobile sono pari €/anno 700,00

Arretrati anno precedente:

non significativi

## 5.2 Lotto n.2

### 5.2.1 Dati catastali<sup>11</sup>

Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

#### Intestato a

██████████ piena proprietà di tutti i beni.

#### Palazzina B

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via del Bosco loc. Fogliano	270	220	26	2	A/2	3	6 vani	Totale 140 mq - Totale escluso aree scoperte 129 mq	€ 588,76	P2-P3
		270	220	9	2	C/6	6	30 mq	35 mq	€ 123,95	PT

<sup>10</sup> Allegato Atto di provenienza

<sup>11</sup> Allegato Documentazione catastale



Diritto Pignorato: piena proprietà dei beni al foglio 270 mappale 220 sub 26 e 9.

### 5.2.2 Descrizione commerciale<sup>12</sup>

Si tratta della piena proprietà di un appartamento a maisonette posto ai piani secondo e terzo nel condominio e di autorimessa posta al piano terra nel condominio "Palazzina B" in via Bosco, n. 8/4 a Fogliano di Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione ferroviaria di Bosco sulla linea Reggio Emilia - Sassuolo.

L'appartamento è attualmente utilizzato ed ha l'accesso diretto dal vano scala comune e si presenta in un buono stato di conservazione, al piano secondo vi è l'ingresso con cucina e soggiorno in un unico ampio locale, un disimpegno con bagno ed un ampio terrazzo sul lato nord, da una scala d'arredo si sale al piano terzo con un secondo soggiorno, due camere matrimoniali, un ampio ripostiglio, un bagno e due terrazze sui lati sud e nord.

L'appartamento presenta alcune piccole difformità: mancano le pareti per un disimpegno nel bagno posto al piano terzo ed il bagno stesso è sollevato di un gradino dal piano terzo di calpestio. All'autorimessa si accede dal cortile condominiale. Vi è una difformità tra esistente e progetto: nel progetto era prevista una piccola cantina in fondo all'autorimessa non realizzata, pertanto l'esistente occupa in un unico locale le due superfici di progetto (autorimessa + cantina). I pavimenti sono in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

### 5.2.3 Regolarità edilizia<sup>13</sup>

L'immobile risulta regolare: Concessione edilizia n. 13513/2002 del 05/12/2002, variante alla concessione edilizia presentata con Denuncia inizio attività n. 10407/2003 in data 26.01.2004, certificato di conformità edilizia e abitabilità n. 12253/2004 del 02/12/2004, Denuncia inizio attività in sanatoria per opere esterne n. 8547/2004 in data 15/10/2004. Catastralmente e agli atti comunali risultano da regolarizzare le pareti interne dell'autorimessa e del disimpegno al piano terzo non realizzate.

### **Inquadramento Urbanistico:**

Le proprietà pignorate sono identificate dal PUG del Comune di Reggio Emilia come "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico", rif. Normativo Art. 14.1.4.

### 5.2.4 Eventuali opere di ripristino

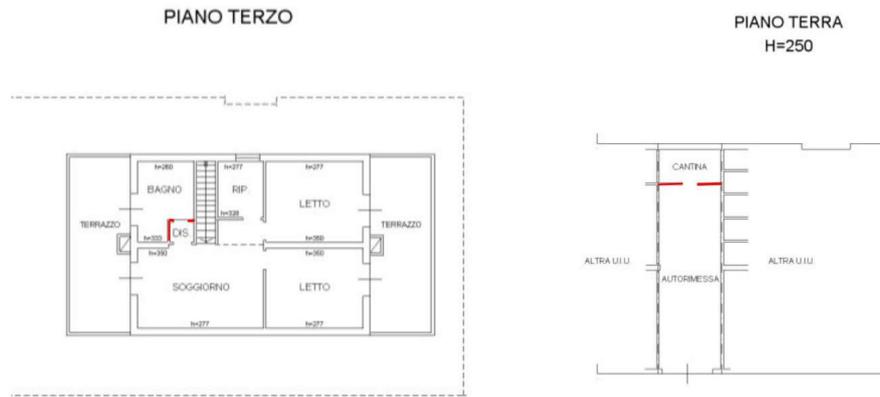
Riportare i locali alla destinazione originaria mediante la costruzione delle pareti non realizzate oppure sanare quanto realizzato.

---

<sup>12</sup> Allegato Documentazione fotografica

<sup>13</sup> Allegato Documentazione sopralluogo, Estratto PUG - Normativa urbanistica





Particolare planimetrie con evidenziate le irregolarità

### 5.2.5 Costi di regolarizzazione

€ 3.000,00

### 5.2.6 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato con contratto d'affitto in fase di stipulazione.

### 5.2.7 Vincoli e oneri giuridici<sup>14</sup>

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

- B) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
  - o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate
  - o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non riscontrate.
  
- B) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura:

### Iscrizioni e trascrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Reggio Emilia in data 19 luglio 2013 al n. 1637 del reg. part. di € 525.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.P.A., a garanzia di mutuo di € 350.000,00 concesso dal suddetto istituto con atto del notaio dott. Enrico Bigi in data 16 luglio 2013 n. 109261 di rep.;

- TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI eseguita a Reggio Emilia il 16 gennaio 2024 al n 853 del reg. part., in forza di atto giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia in data 22 dicembre 2023 al n. 6760 di rep. a favore di Credit Agricole Italia S.P.A., con precisazione che nel citato atto giudiziario è stato indicato il mappale 2230 subalterno 28, anziché il mappale 220 subalterno 28, quale errore materiale, come rilevato nella nota di trascrizione del suddetto pignoramento.

### 5.2.8 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

### 5.2.9 Valore del bene

**Valutazione dei beni: scopo della stima e aspetto economico che la risolve**

<sup>14</sup> Allegato Certificato notarile



Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene<sup>15</sup>, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Si ritiene di attribuire all'immobile il valore base desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, all'esposizione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai servizi, alla consistenza, alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene. Sono poi soprattutto considerate ai fini della stima e nella determinazione del prezzo, la non regolarità edilizia, l'incidenza della normativa antisismica a seguito del sisma del maggio/giugno 2012, nonché quella catastale dell'immobili attualità oltre agli oneri conseguenti obbligatori da sostenersi.

Al valore così desunto saranno decurtate quote percentuali o specificatamente riscontrate derivanti dai fattori strettamente correlati alla procedura stessa, quali il deprezzamento dovuto alla vendita tramite Asta Giudiziaria.

### Valore lotto

Stima del bene descritto. La valutazione di mercato, effettuata a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

### Palazzina B

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via del Bosco loc. Fogliano	270	220	26	2	A/2	3	6 vani	Totale 140 mq - Totale escluso aree scoperte 129 mq	€ 588,76	P2-P3
		270	220	9	2	C/6	6	30 mq	35 mq	€ 123,95	PT

Diritto Pignorato: piena proprietà dei beni al foglio 270 mappale 220 sub 26 e 9.

<sup>15</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie 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 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 sono considerati a corpo



CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

<b>LOTTO 2 via Bosco, 8.4 Fogliano di Reggio Emilia -foglio 270, part. 220 sub 9 e sub 26</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile lorda(mq)</b>	<b>Coefficiente di ragguaglio</b>	<b>SC (mq)</b>
Autorimessa piano terra	34,50	0,25	8,63
Parte appartamento P1	50,22	1,00	50,22
Balcone piano primo	4,80	0,40	1,92
Terrazzo piano primo primi 10 mq	10,00	0,30	3,00
Terrazzo piano primo oltre 10 mq	2,40	0,15	0,36
Parte appartamento P2	133,13	1,00	133,13
Terrazza 1 P2 primi 10 mq	10,00	0,30	3,00
Terrazza 1 P2 oltre i 10 mq	11,28	0,15	1,69
Terrazza 2 P2 primi 10 mq	10,00	0,30	3,00
Terrazza 2 P2 oltre i 10 mq	11,28	0,15	1,69
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>277,61</b>		<b>206,64</b>

CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

<b>Descrizione</b>	<b>SC (mq)</b>	<b>Valore unitario (Euro/mq)</b>	<b>Valore totale (Euro)</b>
Autorimessa piano terra	8,63	€ 1.060,00	€ 9.142,50
Parte appartamento P1	50,22	€ 1.060,00	€ 53.233,20
Balcone piano primo	1,92	€ 1.060,00	€ 2.035,20
Terrazzo piano primo primi 10 mq	3,00	€ 1.060,00	€ 3.180,00
Terrazzo piano primo oltre 10 mq	0,36	€ 1.060,00	€ 381,60
Parte appartamento P2	133,13	€ 1.060,00	€ 141.117,80
Terrazza 1 P2 primi 10 mq	3,00	€ 1.060,00	€ 3.180,00
Terrazza 1 P2 oltre i 10 mq	1,69	€ 1.060,00	€ 1.793,52
Terrazza 2 P2 primi 10 mq	3,00	€ 1.060,00	€ 3.180,00
Terrazza 2 P2 oltre i 10 mq	1,69	€ 1.060,00	€ 1.793,52
<b>TOTALE APPARTAMENTO</b>	<b>206,64</b>		<b>€ 219.037,34</b>
Abbattimento del 20%			€ 43.807,47
Sanatoria			€ 3.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 172.229,87</b>
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>			<b>€ 172.000,00</b>
Totale base d'asta (-25%)			€ 129.000,00

**5.2.10 Atti di provenienza dei beni<sup>16</sup>**

L'area (previa demolizione di preesistenti fabbricati) su cui risulta edificato l'edificio di cui sono parte le porzioni immobiliari sopra descritte alla società ██████████ per acquisto da ██████████ con scrittura privata autenticata dal notaio

<sup>16</sup> Allegato Atto di provenienza





L'appartamento è attualmente utilizzato ed ha l'accesso diretto dal vano scala comune e si presenta in un buono stato di conservazione, al piano secondo entrando vi è l'ingresso con cucina e soggiorno in un unico ampio locale dotato di balcone, un disimpegno con bagno, una camera da letto singola, una camera matrimoniale con balcone ed un ripostiglio.

All'autorimessa si accede dal cortile condominiale. Vi è una difformità tra esistente e progetto: nel progetto era prevista una piccola cantina in fondo all'autorimessa non realizzata, pertanto l'esistente occupa in un unico locale le due superfici di progetto (autorimessa + cantina).

### 5.3.3 Regolarità edilizia<sup>19</sup>

L'immobile risulta regolare: Concessione edilizia n. 13513/2002 del 05/12/2002, variante alla concessione edilizia presentata con Denuncia inizio attività n. 10407/2003 in data 26.01.2004, certificato di conformità edilizia e abitabilità n. 12253/2004 del 02/12/2004, Denuncia inizio attività in sanatoria per opere esterne n. 8547/2004 in data 15/10/2004. Catastralmente e agli atti comunali risultano da regolarizzare le pareti interne dell'autorimessa e del disimpegno al piano terzo non realizzate.

### Inquadramento Urbanistico:

Le proprietà pignorate sono identificate dal PUG del Comune di Reggio Emilia come "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico", rif. Normativo Art. 14.1.4.

### 5.3.4 Eventuali opere di ripristino

Riportare i locali alla destinazione originaria mediante la costruzione delle pareti non realizzate oppure sanare quanto realizzato.



Particolare planimetria con evidenziate le irregolarità

### 5.3.5 Costi di regolarizzazione

€ 2.500,00

### 5.3.6 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato con contratto d'affitto fornito dall'utilizzatore sig. [REDACTED] [REDACTED] scaduto.

<sup>19</sup> Allegato 8.2, 8.7.3 Documentazione sopralluogo, Estratto PRG - Normativa urbanistica



### 5.3.7 Vincoli e oneri giuridici<sup>20</sup>

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

- C) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
  - o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate
  - o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non riscontrate.
- B) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura:

### Iscrizioni e trascrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Reggio Emilia in data 19 luglio 2013 al n. 1637 del reg. part. di € 525.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.P.A., a garanzia di mutuo di € 350.000,00 concesso dal suddetto istituto con atto del notaio dott. Enrico Bigi in data 16 luglio 2013 n. 109261 di rep.;

- TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI eseguita a Reggio Emilia il 16 gennaio 2024 al n 853 del reg. part., in forza di atto giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia in data 22 dicembre 2023 al n. 6760 di rep. a favore di Credit Agricole Italia S.P.A., con precisazione che nel citato atto giudiziario è stato indicato il mappale 2230 subalterno 28, anziché il mappale 220 subalterno 28, quale errore materiale, come rilevato nella nota di trascrizione del suddetto pignoramento.

### 5.3.8 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

### 5.3.9 Valore del bene

#### Valutazione dei beni: scopo della stima e aspetto economico che la risolve

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene<sup>21</sup>, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Si ritiene di attribuire all'immobile il valore base desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, all'esposizione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai servizi, alla consistenza, alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene. Sono poi soprattutto considerate ai fini della stima e nella determinazione del prezzo, la non regolarità edilizia, l'incidenza della normativa antisismica a seguito del sisma del maggio/giugno 2012, nonché quella catastale dell'immobili attualità oltre agli oneri conseguenti obbligatori da sostenersi.

Al valore così desunto saranno decurtate quote percentuali o specificatamente riscontrate derivanti dai fattori strettamente correlati alla procedura stessa, quali il deprezzamento dovuto alla vendita tramite Asta Giudiziaria.

<sup>20</sup> Allegato Certificato notarile

<sup>21</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie 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 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 sono considerati a corpo



**Valore lotto**

Stima del bene descritto. La valutazione di mercato, effettuata a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Palazzina B

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via del Bosco loc. Fogliano	270	220	28	2	A/2	3	6 vani	Totale 140 mq - Totale escluso aree scoperte 129 mq	€ 588,76	P2-P3
		270	220	8	2	C/6	6	28 mq	32 mq	€ 115,69	PT

Diritto Pignorato: piena proprietà dei beni al foglio 270 mappale 220 sub 28 e 8.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 3 via Bosco, 8.4 Fogliano di Reggio Emilia -foglio 270, part. 220 sub 8 e sub 28			
Descrizione	Superficie utile lorda(mq)	Coefficiente di ragguglio	SC (mq)
Autorimessa piano terra	34,50	0,25	8,63
Appartamento P2	94,96	1,00	94,96
Balcone 1 piano secondo	4,80	0,40	1,92
Balcone 2 piano secondo	4,80	0,40	1,92
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	139,06		107,43

CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

Descrizione	SC (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore totale (Euro)
Autorimessa piano terra	8,63	€ 1.060,00	€ 9.142,50
Parte appartamento P1	94,96	€ 1.060,00	€ 100.657,60
Balcone piano primo	1,92	€ 1.060,00	€ 2.035,20
Terrazzo piano primo primi 10 mq	1,92	€ 1.060,00	€ 2.035,20
<b>TOTALE APPARTAMENTO</b>	107,43		<b>€ 113.870,50</b>
Abbattimento del 20%			€ 22.774,10
Sanatoria			€ 2.500,00
<b>Totale</b>			<b>€ 88.596,40</b>
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>			<b>€ 88.000,00</b>
Totale base d'asta (-25%)			€ 66.000,00



### 5.3.10 Atti di provenienza dei beni<sup>22</sup>

L'area (previa demolizione di preesistenti fabbricati) su cui risulta edificato l'edificio di cui sono parte le porzioni immobiliari sopra descritte alla società ██████████ per acquisto da ██████████ con scrittura privata autenticata dal notaio dott. Enrico Bigi in data 28 gennaio 2002 n. 78855 di rep. (trascritto a Reggio Emilia in data 11 febbraio 2002 al n. 2326 del reg. part.).

### 5.3.11 Note

Nessuna.

*Verifica presso la cancelleria Civile del Tribunale di Reggio Emilia:*

Al momento della redazione della perizia, a carico dell'esecutato non risulta in essere nessuna procedura.

*Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate:*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, non risulta presente nessun contratto di locazione opponibile alla procedura.

*Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale:*

Il condominio è amministrato dallo Studio Barbato (mail: info@studio-barbato.it). Le spese ordinarie medie annuali per l'immobile sono pari €/anno 700,00

Arretrati anno precedente:  
non significativi

## 6. Stato civile dei debitori

Trattasi di società

## 7. Altre notizie

*Attestato di Prestazione Energetica:*

Attestato di Prestazione Energetica non presente in nessuno dei beni sopra elencati.

*Sintesi riepilogativa delle stime:*

RIEPILOGO IN SINTESI DELLE STIME	
<b>LOTTO 1 via Bosco, 8.3 Fogliano di Reggio Emilia -foglio 270, part. 220 sub 7 e sub 25</b>	
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>	<b>€ 172.000,00</b>
Totale base d'asta (-25%)	€ 129.000,00
<b>LOTTO 2 via Bosco, 8.4 Fogliano di Reggio Emilia -foglio 270, part. 220 sub 9 e sub 26</b>	
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>	<b>€ 172.000,00</b>
Totale base d'asta (-25%)	€ 129.000,00
<b>LOTTO 3 via Bosco, 8.4 Fogliano di Reggio Emilia -foglio 270, part. 220 sub 8 e sub 28</b>	
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>	<b>€ 88.000,00</b>
Totale base d'asta (-25%)	€ 66.000,00

<sup>22</sup> Allegato 8.5 Atto di provenienza



## 8. Elenco degli allegati

- 8.1 Documentazione inizio attività peritali
- 8.2. Documentazione sopralluogo
- 8.3 Atti di pignoramento
- 8.4 Certificato notarile
- 8.5 Atto di provenienza
- 8.6 Estratto pianificazione comunale PUG maps
- 8.7.1 Corografia inserimento
- 8.7.2 Documentazione fotografica esterni

### LOTTO1

- 8.8.1.1 Documentazione catastale-planimetria appartamento lotto 1
- 8.8.1.2 Documentazione catastale-visura appartamento lotto 1
- 8.8.1.3 Documentazione catastale-planimetria autorimessa lotto 1
- 8.8.1.4 Documentazione catastale-visura autorimessa lotto 1
- 8.8.2 Documentazione fotografica interni e autorimessa lotto 1

### LOTTO2

- 8.9.1.1 Documentazione catastale-planimetria appartamento lotto 2
- 8.9.1.2 Documentazione catastale-visura appartamento lotto 2
- 8.9.1.3 Documentazione catastale-planimetria autorimessa lotto 2
- 8.9.1.4 Documentazione catastale-visura autorimessa lotto 2
- 8.9.2 Documentazione fotografica interni e autorimessa lotto 2

### LOTTO3

- 8.10.1.1 Documentazione catastale-planimetria appartamento lotto 3
- 8.10.1.2 Documentazione catastale-visura appartamento lotto 3
- 8.10.1.3 Documentazione catastale-planimetria autorimessa lotto 3
- 8.10.1.4 Documentazione catastale-visura autorimessa lotto 3
- 8.10.2 Documentazione fotografica interni e autorimessa lotto 3

### PRATICHE EDILIZIE

- 8.11.1.1 Concessione edilizia n. 13513/2002 del 05/12/2002
- 8.11.1.2 Variante alla concessione edilizia presentata con Denuncia inizio attività n. 10407/2003 in data 26.01.2004
- 8.11.1.3 Certificato di conformità edilizia e abitabilità n. 12253/2004 del 02/12/2004
- 8.11.1.4 Denuncia inizio attività in sanatoria per opere esterne n. 8547/2004 in data 15/10/2004

### Allegati A e B

- 8.12.A Allegato A
- 8.12.B Allegato B lotto 1
- 8.12.B Allegato B lotto 2
- 8.12.B Allegato B lotto 3

### Agenzia delle Entrate contratti di locazione e/o comodati d'uso

- 8.13.1 Negatività contratti da Agenzia delle Entrate
- 8.13.2 Contratto d'affitto scaduto fornito dagli affittuari su lotto 1 alla sig.ra [REDACTED]
- 8.13.3 Contratto d'affitto scaduto fornito dagli affittuari su lotto 3 fornito dall'utilizzatore sig. [REDACTED] scaduto.



**Note amministratori condominio**

8.14.1 Nota condominio. Mail Studio Barbato

8.14.2 Bilancio consuntivo 2023

8.14.3 Bilancio preventivo 2024

Reggio Emilia, lì 26/08/2024

L'esperto designato  
Arch. Nando Bertolini

