

**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. 223/2023**

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

Esecuzione promossa da

CONDOMINIO IL FOLLO  
contro



**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**  
Esperto designato: Arch. Nando Bertolini



## Sommario

1. RIASSUNTO E DATI GENERALI .....	3
2. COMUNICAZIONI .....	3
3. DATI CATASTALI .....	3
3.1 Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento .....	3
3.2 Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia .....	4
3.3 Commenti alla situazione catastale .....	4
4. DESCRIZIONE DEI BENI .....	4
5. LOTTI DI VENDITA .....	5
5.1 Lotto n.1 .....	5
5.1.1 Dati catastali .....	5
5.1.2 Descrizione commerciale .....	6
5.1.3 Regolarità edilizia .....	6
5.1.4 Eventuali opere di ripristino .....	7
5.1.5 Costi di regolarizzazione .....	7
5.1.6 Occupazione dell'immobile .....	7
5.1.7 Vincoli e oneri giuridici .....	7
5.1.8 Diritto di prelazione .....	8
5.1.9 Valore del bene .....	8
5.1.10 Atti di provenienza dei beni .....	9
5.1.11 Note .....	9
6 Stato civile dei debitori .....	10
7 Altre notizie .....	10
8 Elenco degli allegati .....	10



## 1. RIASSUNTO E DATI GENERALI

### PROCEDURA n. 223/2023

**Esecutato:**

██████████

**Procedenti:**

CONDOMINIO IL FOLLO

- Data conferimento incarico: 15/04/2024
- Scadenza consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 30/09/2024
- Udienza: 30/10/2024
- Data trascrizione pignoramento: a Reggio Emilia in data 21/12/2023
- Contributo unificato: SI

**Creditori intervenuti:**

- Nessuno

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

Copia della presente perizia verrà trasmessa via 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>.

**1a** – Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

**Intestati a:**

██████████ – proprietà 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Abitazione di tipo civile	Comune di Reggio Emilia, Via del Follo, n. 1	135	155	2		A/4	3	4 vani		€ 177,66

<sup>1</sup> Allegato 8.1 Documentazione inizio attività peritali

<sup>2</sup> Allegato 8.3 Atto di pignoramento



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

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

**Intestati a:**

██████████ – proprietà 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Abitazione di tipo civile	Comune di Reggio Emilia, Via del Follo, n. 1	135	155	2	1	A/4	3	4 vani	65 mq	€ 177,66

Confini est disimpegno comune, ovest via del Follo, sud altra unità abitativa, nord altra unità abitativa.

### 3.3 Commenti alla situazione catastale

I dati catastali riportati nello *Schema Ia* sono quelli desunti dagli *atti di pignoramento*, quelli dello *Schema Ila* sono quelli della *situazione catastale attuale*, relativamente ai beni immobili citati negli atti di pignoramento. I dati Catastali presenti nell'Atto di Pignoramento, corrispondono effettivamente a quelli della situazione catastale. L'appartamento esistente presenta difformità rispetto alla planimetria catastale.

## 4. DESCRIZIONE DEI BENI<sup>4</sup>

- **PROPRIETA' DI CIVILE ABITAZIONE, IN VIA DEL FOLLO, 1 REGGIO EMILIA**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di un condominio con annessa soffitta al piano terzo.

Si tratta di un appartamento residenziale posto nel centro storico di Reggio Emilia, posto poco in prossimità a servizi e negozi. L'immobile è stato edificato di primo impianto probabilmente nell'800, è stato ben mantenuto e si trova complessivamente in buone condizioni. Ha struttura in muratura portante, solai in parte a volte ed in parte in legno con solaio intonacato e tinteggiato, paramenti esterni intonacati e tinteggiati. Dalla strada pubblica via Del Follo si trova l'ingresso del condominio, entrando si trova il vano scala (senza ascensore), al primo piano un disimpegno comune anticipa l'ingresso all'appartamento. Si entra direttamente nella zona pranzo con angolo cottura, a destra il soggiorno e a sinistra la camera da letto, una piccola scala con tre gradini, posta a fianco dell'angolo cottura, conduce dopo uno stretto corridoio al bagno dotato di una finestra che si affaccia sul cortile interno. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e scuretto interno, esternamente

<sup>3</sup> Vedi Allegati 8.6, Documentazione catastale

<sup>4</sup> Vedi Allegati 8.6, 8.10, 8.11 Documentazione catastale, Corografia, Documentazione fotografica



le tende ombreggiano i serramenti, portoncino d'ingresso e porte interne in legno tamburato.

I pavimenti sono in legno nella zona giorno e nella camera, in ceramica nel corridoio e nel bagno, rivestimenti ceramici nel bagno, le restanti pareti intonacate e tinteggiate.

L'alloggio ha un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia nell'angolo cottura e termosifoni interni. L'impianto idrico e l'impianto elettrico sono in buone condizioni. L'immobile necessita di un intervento di regolarizzazione edilizia in quanto presenta difformità dalla planimetria catastale.

## 5. LOTTI DI VENDITA

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di stima, si ritiene di consigliarne la **vendita in un lotto unico**.

### 5.1 Lotto n.1



Corografia d'inserimento con individuazione delle proprietà pignorate.

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

Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

<sup>5</sup> Allegato 8.6 Documentazione catastale



**Intestati a:**

██████████ – proprietà 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Abitazione di tipo civile	Comune di Reggio Emilia, Via del Follo, n. 1	135	155	2	1	A/4	3	4 vani	65 mq	€ 177,66

Diritto Pignorato: quota di proprietà di immobile 100%.

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

Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di un condominio con annessa soffitta al piano terzo.

Si tratta di un appartamento residenziale posto nel centro storico di Reggio Emilia. L'immobile è stato edificato di primo impianto probabilmente nell'800, è stato ben mantenuto e si trova complessivamente in buone condizioni. Ha struttura in muratura portante, solai in parte a volte ed in parte in legno con solaio intonacato e tinteggiato, paramenti esterni intonacati e tinteggiati. Dalla strada pubblica via Del Follo si trova l'ingresso del condominio, entrando si trova il vano scala (senza ascensore), al primo piano un disimpegno comune anticipa l'ingresso all'appartamento. Si entra direttamente nella zona pranzo con angolo cottura, a destra il soggiorno e a sinistra la camera da letto, una piccola scala con tre gradini, posta a fianco dell'angolo cottura, conduce dopo uno stretto corridoio al bagno dotato di una finestra che si affaccia sul cortile interno. L'immobile necessita di un intervento di regolarizzazione edilizia in quanto presenta difformità dalla planimetria catastale.

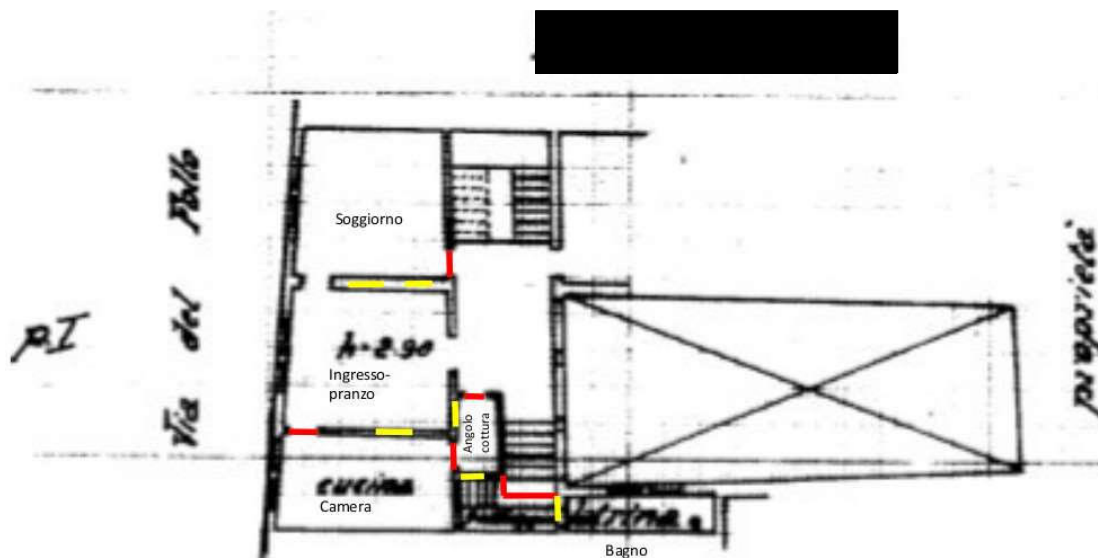
**5.1.3 Regolarità edilizia<sup>7</sup>**

L'immobile risulta edificato ante 1967 e sull'immobile in oggetto sono state richieste: Concessione edilizia per restauro e risanamento conservativo n. 13891/2001 del 24/09/2001, richiesta di variante n. 178/2002 alla concessione edilizia sopracitata (n. 13891/2001 del 24/09/2001) rigettata, segnalazione di presunto abuso (prot. 2238/02) con relativa comunicazione di estinzione abuso con atto PG n. 8986 del 22/05/2002, richiesta di variante n. 178/2002 alla concessione edilizia n. n. 13891/2001 del 24/09/2001 rigettata, richiesta di variante n. 4851/2002 alla concessione edilizia n. n. 13891/2001 del 24/09/2001 rigettata. La pratica edilizia n. 13891/2001 del 24/09/2001 non risulta conclusa e pertanto il realizzato è difforme dalla planimetria catastale.

<sup>6</sup> Allegato 8.11 Documentazione fotografica

<sup>7</sup> Allegato 8.2, 8.7, 8.8 Documentazione sopralluogo, Certificati edilizi, Estratto PUG





Catastale esistente piano primo con modifiche

### **Inquadramento Urbanistico:**

Le proprietà pignorate sono identificate dal PUG recentemente approvato dal Comune di Reggio Emilia come:

codice di riferimento acs1 "Tessuti del centro storico (art. 7.1)"

### **5.1.4 Eventuali opere di ripristino**

Regolarizzare l'esistente ed il catastale.

### **5.1.5 Costi di regolarizzazione**

€ 5.000 circa

### **5.1.6 Occupazione dell'immobile**

L'immobile attualmente risulta occupato dall' esecutato.

### **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 Domande giudiziali ed altre trascrizioni: Trascrizione in data 21/06/2019 al n. 9289 di RP sentenza di riduzione in pristino del Tribunale di Reggio Emilia del 06/08/2008 rep n. 1439 a favore del Condominio Il Follo 1, con sede in Reggio Emilia (CF 91067040351) contro [redacted]

o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Allegato 8.4 Certificato notarile

<sup>9</sup> Risulta stato libero



B) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura:

### **Iscrizioni e trascrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE:** iscritta a Reggio Emilia in data 23/05/2023, R.G. 11470, R.P. 1715, per il complessivo importo di € 40.000,00, a favore di CONDOMINIO "IL FOLLO", con sede in Reggio Emilia, c.f. 91067040351, contro [REDACTED]

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE,** trascritto a Reggio Emilia il 21/12/2023, R.G. 28487, R.P. 21082 a favore di CONDOMINIO "IL FOLLO", con sede in Reggio Emilia, c.f. 91067040351, contro [REDACTED]

### **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**

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene<sup>10</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.

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 (penalizzante rispetto alla quotazione di mercato del 20%).

#### **Valore lotto**

Stima del bene descritto. La valutazione di mercato, effettuata a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue considerando il valore dell'area circostante il fabbricato nel valore dello stesso:

<sup>10</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





Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Abitazione di tipo civile	Comune di Reggio Emilia, Via del Follo, n. 1	135	155	2	1	A/4	3	4 vani	65 mq	€ 177,66

Diritto Pignorato: Piena proprietà per 1/1

#### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Descrizione	Superficie utile lorda(mq)	Coefficiente di ragguaglio	SC (mq)
Appartamento piano primo	69,31	1,00	69,31
Soffitta piano terzo	13,20	0,15	1,98
<b>Totale</b>	<b>82,51</b>		<b>71,29</b>

#### CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

Descrizione	SC (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore totale (Euro)
Appartamento piano primo	69,31	€ 1.800,00	€ 124.758,00
Soffitta piano terzo	1,98	€ 1.800,00	€ 3.564,00
<b>Totale complessivo</b>	<b>71,29</b>		<b>128.322,00</b>
Abbattimento del 20%			€ 25.664,40
Spese condominiali arretrate			€ 5.708,44
Regolarizzazione			€ 5.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 91.949,16</b>
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>			<b>€ 92.000,00</b>
Totale base d'asta (-25%)			€ 69.000,00

#### 5.1.10 Atti di provenienza dei beni<sup>11</sup>

I beni di cui al lotto n.1 all' esecutato sono pervenuti:

- ATTO DI COMPRAVENDITA autenticato nelle firme dal Notaio Anna Tieri in data 06/07/2001 Rep. n. 93, trascritto a Reggio Emilia il 11/07/2001 al n. 9845 di R.P., contro [REDACTED] e [REDACTED]

#### 5.1.11 Note

Nessuna.

<sup>11</sup> Allegato 8.5 Atto di provenienza



*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.

*Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale:*

L'amministrazione del condominio è in capo a ABC SNC in via Paradisi 1/1 a Reggio Emilia. Le spese condominiali annue ammontano ad € 729,60 e vi è un saldo a debito per gli anni precedenti di € 5.708,44.<sup>12</sup>

## **6. Stato civile del debitore**

Relativamente allo stato civile l'esecutato risulta di stato libero.<sup>13</sup>

## **7. Altre notizie**

*Attestato di Prestazione Energetica:*

Attestato di Prestazione Energetica non presente.

## **8. Elenco degli allegati**

- 8.1 Documentazione inizio attività peritali
- 8.2 Documentazione sopralluogo
- 8.3 Atto di pignoramento
- 8.4 Certificato Notarile
- 8.5 Atto di provenienza
- 8.6.1 Documentazione catastale-visura appartamento
- 8.6.2 Documentazione catastale-plan appartamento
- 8.7.1 Certificati edilizi – Conc. edilizia per restauro e risanam. cons. n. 13891/2001 del 24/09/2001
- 8.7.2 Certificati edilizi – Subentro alla conc. edilizia n. 13891/2001 prot. 25307 del 16/11/2001
- 8.7.3 Certificati edilizi – Richiesta di variante n. 178/2002 alla conc. edilizia n. 13891/2001 (rigettata)
- 8.7.4 Certificati edilizi – Presunto abuso n. 4336/2002 alla concessione edilizia n. 13891/2001
- 8.7.5 Certificati edilizi – Concessione in sanatoria per opere abusive
- 8.7.3 Certificati edilizi – Richiesta di variante n. 4851/2002 alla conc. edilizia n. 13891/2001 (rigettata)
- 8.8 Stralcio cartografico PUG
- 8.9 certificato stato libero
- 8.10 Corografia di inserimento
- 8.11 Documentazione fotografica
- 8.12 Allegati A e B
- 8.13 Contratti di locazione e/o comodati d'uso insussistenza
- 8.14 Spese condominiali

Reggio Emilia, lì 21/10/2024

L'esperto designato  
Arch. Nando Bertolini

---

<sup>12</sup> Allegato 8.14 Spese condominiali

<sup>13</sup> Allegato 8.9 Certificato stato libero

