

AMR

Arch. Anna Maria Ricci
Via L. Orsi 11
42017 Novellara (RE)
Email: amr@annamariaricci.it
annamaria.ricci@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 31/2025

Giudice delegato: **Dott.ssa CAMILLA SOMMARIVA**

Esecuzione promossa da:

AQUI SPV SRL

Avv. Manuela Mazzoni

Contro:



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: Arch. Anna Maria Ricci



BIBBIANO (RE) - Via Carso n°20/7 , Piano Terra e Seminterrato



Sommario

1. RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
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.....	4
3.3 Commenti alla situazione catastale	7
4. DESCRIZIONE DEI BENI.....	8
5. LOTTI DI VENDITA.....	9
5.1 Lotto n.1	9
5.1.1 Dati catastali.....	10
5.1.2 Immagini fotografiche	11
5.1.3 Descrizione commerciale	21
5.1.4 Regolarità edilizia	21
5.1.5 Eventuali opere di ripristino.....	24
5.1.6 Costi di regolarizzazione	24
5.1.7 Occupazione dell'immobile.....	24
5.1.8 Vincoli e oneri giuridici.....	24
5.1.9 Diritto di prelazione	24
5.1.10 Valore del bene	24
5.1.11 Atto di provenienza dei beni.....	25
5.1.12 Note e verifiche	26
6. Stato civile dei debitori.....	26
7 . Elenco degli allegati	26



Procedura esecutiva immobiliare RG 31/2025
GE Dott.ssa Camilla Sommariva

PROCEDURA RG n.31/2025

1. TABELLA RIASSUNTIVA E DATI GENERALI :

Esecutato:

- [REDACTED] (piena proprietà pignorata per la quota di 1/1);

Creditore Procedente:

- **AQUI SPV SRL**, con sede Legale Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n° 1, rappresentata, assistita e difesa dall' Avv. Manuela Mazzoni del Foro di Ferrara, domiciliata presso lo studio di Via Spadari 21, Ferrara. PEC manuela.mazzoni@ordineavvocatiferrara.eu

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>			
<u>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.</u>	SI	- Registro generale n. 5485, Registro particolare n. 3918, del 19/03/2025 ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Reggio Emilia-Pignoramento			
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA PROPRIETÀ 1/1			
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	si	BIBBIANO (RE) - Via Carso n°20/7			
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	si	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALI e SUB.</i>	<i>/</i> <i>categoria</i>
		BIBBIANO	22	Part. 347, Sub.4 -Sub 8;	A/2+ C/6
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	NON conforme			
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	NON conforme			
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO	NON conforme			
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	//			
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	/	Occupato dai terzi senza titolo			
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	/	Scarso valore			
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	/	nessuno			
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	/	/			
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	/	/			
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 132.000,00 - EURO CENTOTRENTADUEMILA/00				
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 99.000,00 - EURO NOVANTANOVEMILA/00				
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.</u>	22/10/2025				



ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	Emilbanca, Via Adua 97/d Reggio Emilia
--------------------------------------	--

- Data conferimento incarico: 30/04/25
- Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 22/09/2025
- Udienda: 22/10/2025;
- Data trascrizione pignoramento: -
Registro generale n. 5485, Registro particolare n. 3918, del 19/03/2025 ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Reggio Emilia

2. COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare il creditore procedente tramite l'Avvocato che la rappresenta mezzo mail/pec, e con lettera cartacea al debitore, e dell'inizio delle operazioni peritali.

Copia della presente perizia verrà trasmessa mezzo PEC all'Avvocato di parte procedente manuela.mazzoni@ordineavvocatiferrara.eu e al debitore tramite posta convenzionale, in quanto non è stato possibile rintracciarlo né telefonicamente, né tramite mail.

3. DATI CATASTALI

3.1 Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento.

Intestatario:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà

la -

Beni censiti al **Catasto Fabbricati (C.F.)** - BIBBIANO (RE) - Via Carso, 20/7- Piano terreno e seminterrato.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Zona censuaria	Particella e Subalterno	Consistenza e superficie Catastale	Categoria e classe	Rendita
Abitazioni di tipo civile	BIBBIANO (RE) - Via Carso, 20/7	22	//	Part.347 sub 4	5.5 vani	A/2 classe U	€ 482, 89
Autorimessa	BIBBIANO (RE) - Via Carso, 20/7	22	//	Part.347 sub 8	Mq.26	C/6 classe 3	€ 73.85

3.2 Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia.

I dati catastali risultanti alla data della perizia di tutti i beni pignorati, **confermano** quelli presenti nell'atto di pignoramento, ma si evidenziano discrepanze tra le planimetrie catastali degli immobili citati negli atti di pignoramento e la situazione in essere nella realtà. Non vi piena è corrispondenza tra la destinazione d'uso di alcuni ambienti e l'utilizzo effettivo. Sono state effettuate opere non licenziate.



Intestatario:

-

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Ila –

Beni censiti al **Catasto Fabbricati (C.F.)** - BIBBIANO (RE) - Via Carso, 20/7- Piano terreno e seminterrato.

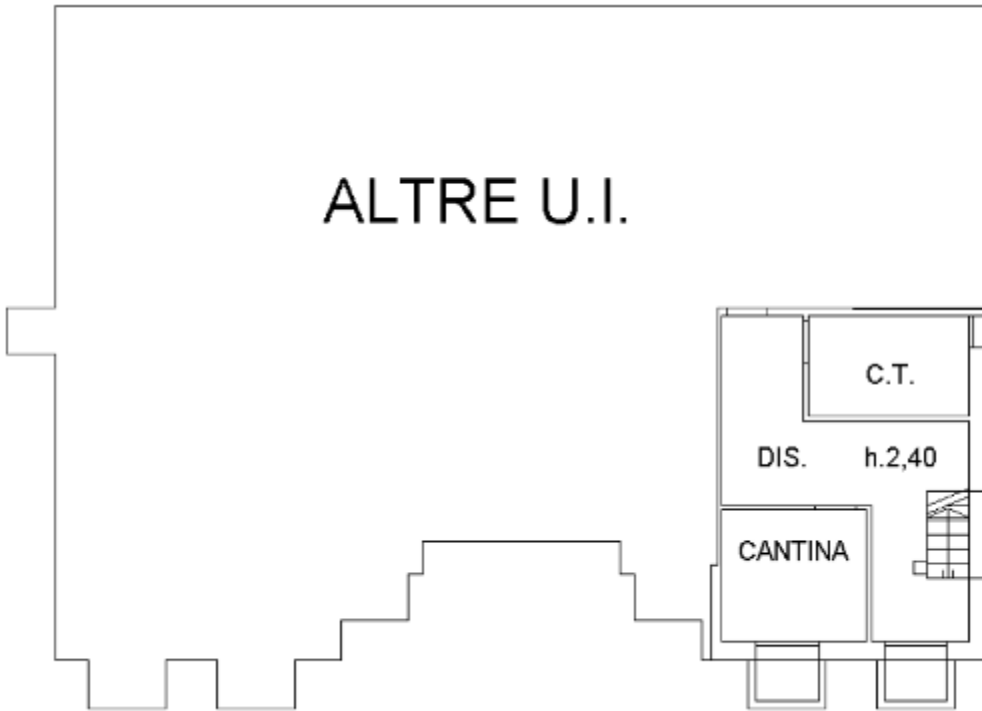
Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Zona censuaria	Particella e Subalterno	Consistenza e superficie Catastale	Categoria e classe	Rendita
Abitazioni di tipo civile	BIBBIANO (RE) - Via Carso, 20/7 P.S1; T	22	//	Part.347 sub 4	5.5 vani Totale: 107 m ² Tot. escluse aree Scoperte 98 m ²	A/2 classe U	€ 482, 89
Autorimessa	BIBBIANO (RE) - Via Carso, 20/7 P.S1	22	//	Part.347 sub 8	Consistenza 26 m ² Totale: 28 m ²	C/6 classe 3	€ 73.85



Stralcio di mappa catastale

Fig. 22 – Part. 347- Piano Terreno e seminterrato



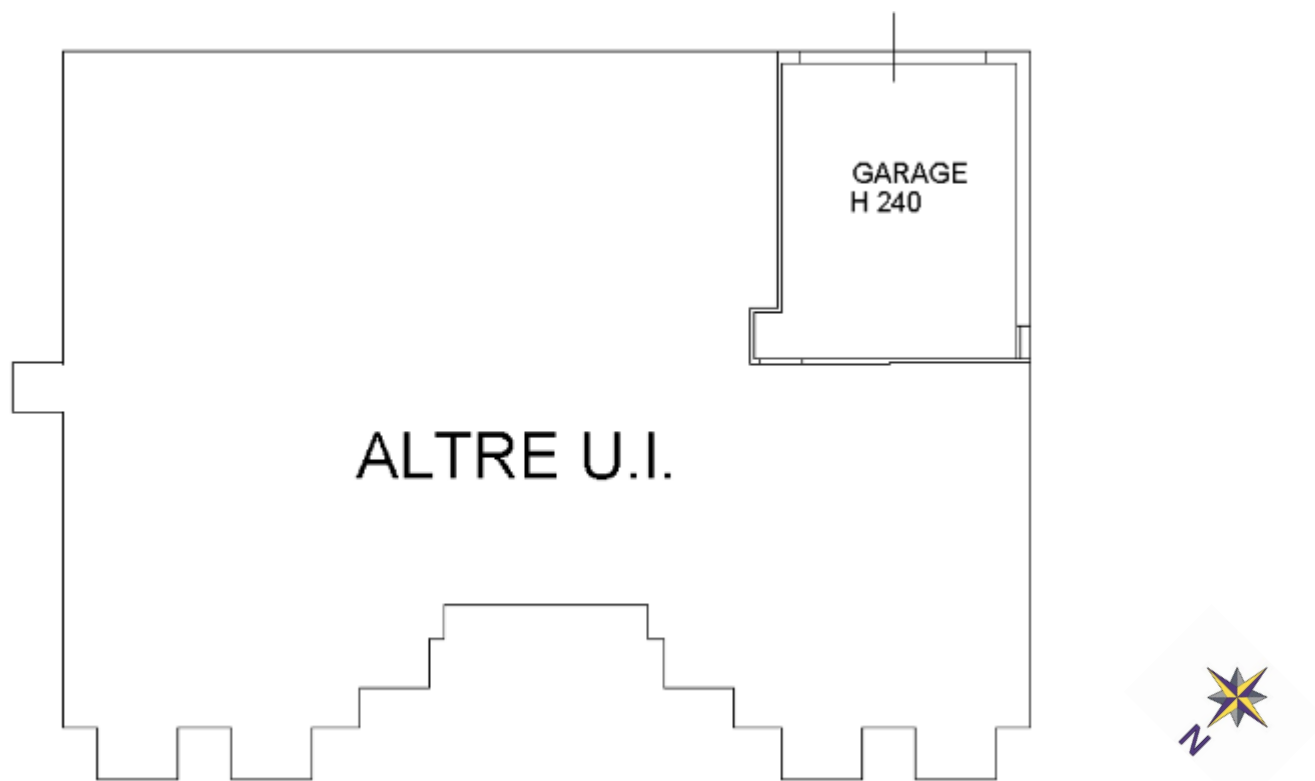


Stralcio dalla planimetria
catastale Fig. 22 – Part. 347 -
Sub 4
(cantina - seminterrato)



Stralcio dalla
planimetria catastale
Fig. 22 – Part. 347 -
Sub 4
(parte residenziale -
piano terreno)





Stralcio dalla planimetria catastale Fig. 22 – Part. 347 - Sub 8 – Autorimessa (piano -1 sottostrada)

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 nell'atto di pignoramento. Si evidenziano discrepanze tra lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo e le planimetrie catastali agli atti. Al piano seminterrato il vano "centrale termica" è stato trasformato in bagno-lavanderia e il muro perimetrale interno della cantina è stato demolito, creando un unico spazio con il disimpegno. La scrivente pertanto **non attesta la regolarità catastale degli immobili periziati.**



4. PIENA PROPRIETA' DI MAISONETTE CON GIARDINO E AUTORIMESSA

Trattasi di maisonette con ingresso privato, posta in una zona residenziale tranquilla nel Comune di Bibbiano. La proprietà, disposta su due livelli è corredata di piccolo giardino piantumato frontale ed autorimessa al piano seminterrato, dove si trovano alcuni servizi della casa.

Fa parte di un piccolo condominio disposto su tre livelli licenziato nel 2006, che prevede esternamente parti in mattone facciavista alternate ad altre intonacate di color ocra, complessivamente in buone condizioni manutentive e decoroso alla vista.

L'appartamento, di circa 98mq., che si trova a piano terreno, possiede anche un piccolo porticato d'ingresso che lo separa dal giardino. E' composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno zona notte, due stanze da letto, di cui una singola con annesso un balconcino che aggetta sul retro, ed un bagno. Inoltre, tramite il vano scala in adiacenza al soggiorno si raggiunge il seminterrato, illuminato ed aerato dalle bocche di lupo, nel quale oltre alla zona di disimpegno/taverna, sono un bagno lavanderia corredata di finestra e l'accesso, tramite porta REI, all'autorimessa.

In buone condizioni manutentive, l'abitazione possiede pavimentazione in ceramica a colori differenti, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in legno color naturale con doppi vetri. Gli oscuranti esterni sono di tipo a battente in legno.

L'appartamento, è provvisto di riscaldamento autonomo, con caldaia e radiatori in ghisa, nonché di split con pompa di calore per il raffrescamento e riscaldamento dell'aria, con unità esterna. L'autorimessa, destinata ad accogliere una sola autovettura possiede portoncino elettrico con serranda retrattile a soffitto, oltre ad essere raggiungibile internamente dall'abitazione, prevede l'accesso dalla rampa condominiale esterna, che sfocia in una zona di manovra, pavimentata con autobloccanti, sulla quale si aprono i vari garage.

La proprietà oggetto di stima è recintata, con muretto in cemento e ringhiera metallica. Possiede ingresso pedonale definito da un cancelletto e da due pilastri laterali in facciavista. Anche l'accesso alla rampa comune per le autorimesse possiede cancello metallico a due ante, elettro comandato. I proprietari degli immobili in perizia, grazie ad un accordo tra i titolari delle altre proprietà del complesso, possono parcheggiare l'auto a ridosso del fabbricato, lungo la suddetta rampa.



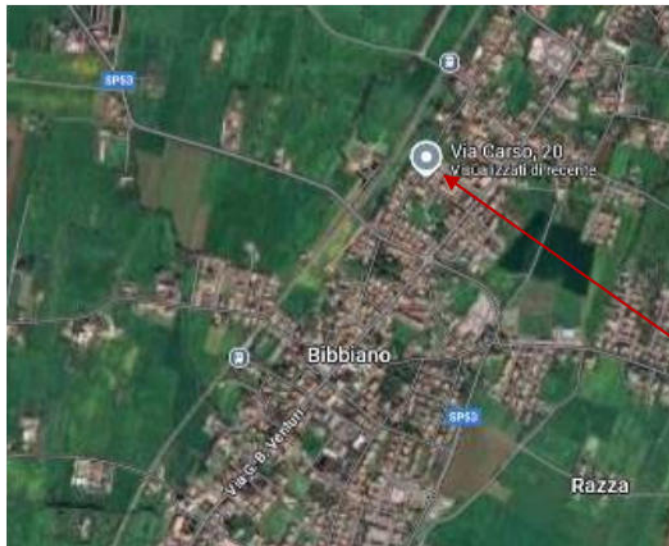
5. LOTTI DI VENDITA.

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

5.1 Lotto n.1



INQUADRAMENTO TERRITORIALE
Via Carso 20/7 -Bibbiano



Proprietà
pignorate



5.1.1 Dati catastali

Beni censiti al **Catasto Fabbricati (C.F.)** - BIBBIANO (RE) - Via Carso, 20/7- Piano terreno e seminterrato.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Zona censuaria	Particella e Subalterno	Consistenza e superficie Catastale	Categoria e classe	Rendita
Abitazioni di tipo civile	BIBBIANO (RE) - Via Carso, 20/7 P.S1; T	22	//	Part.347 sub 4	5.5 vani Totale: 107 m ² Tot. escluse aree Scoperte 98 m ²	A/2 classe U	€ 482, 89
Autorimessa	BIBBIANO (RE) - Via Carso, 20/7 P.S1	22	//	Part.347 sub 8	Consistenza 26 m ² Totale: 28 m ²	C/6 classe 3	€ 73.85

Confini :

- Abitazione: Nord, Sud, Ovest esterno; Est, altra proprietà.
- Autorimessa: Nord stessa proprietà; Sud , Ovest esterno ; Est, altra proprietà.



5.1.2 Immagini fotografiche



1. Esterno unità immobiliare



2. Esterno : accesso pedonale alla proprietà





3. Esterno: : giardino privato

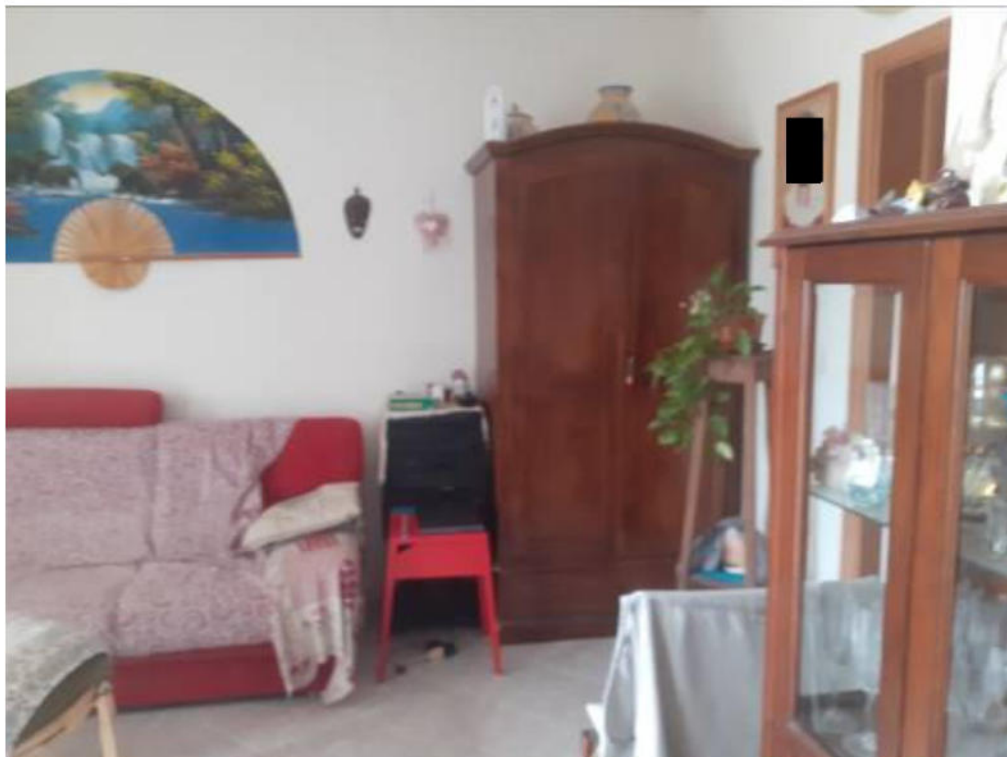


4. Esterno: porticato





5. Interno: ingresso nel soggiorno

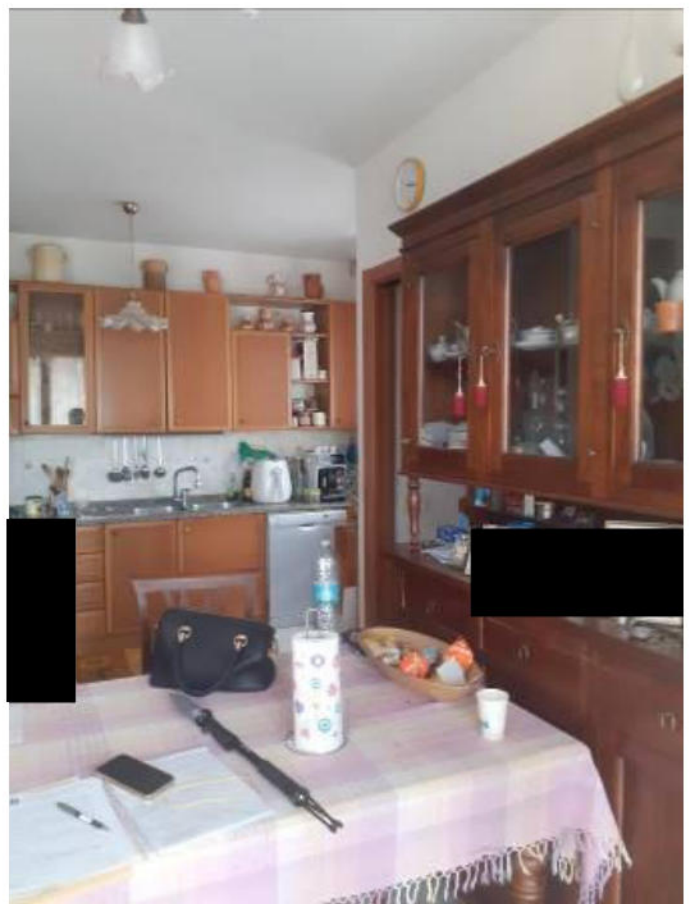


6. Interno: soggiorno





7. Interno: zona cucina



8. Interno: soggiorno e nicchia ricavata in prossimità della scala



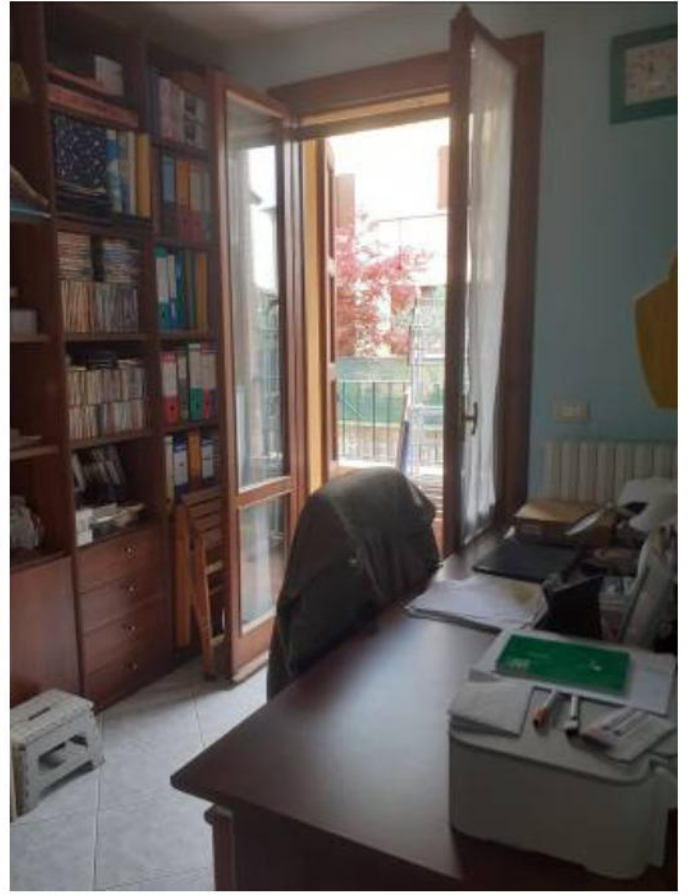


9. Interno: bagno piano terreno



10. Interno: camera matrimoniale





11. Interno : camera singola

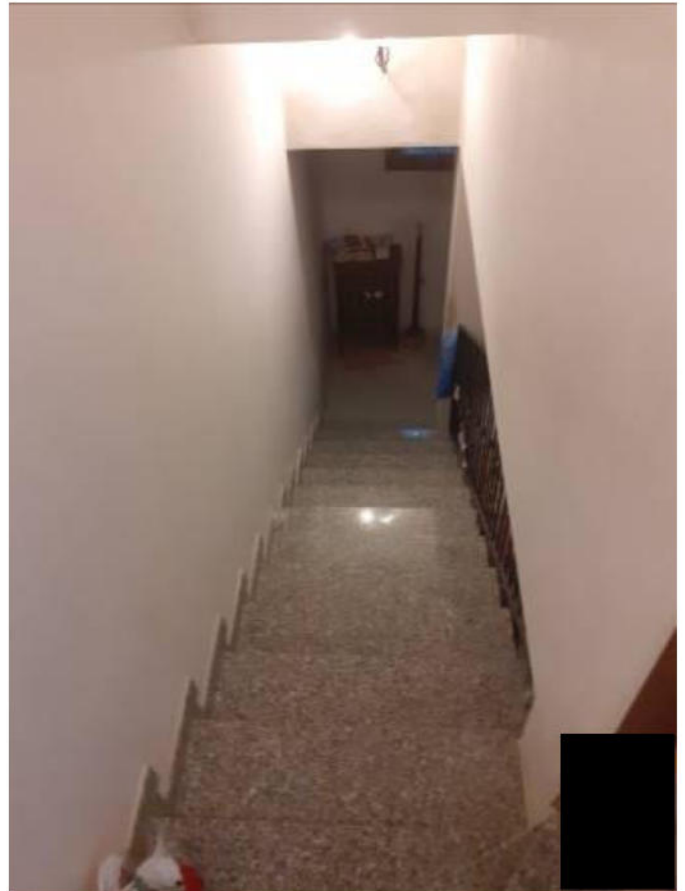


12. Interno : particolare
pavimentazione





13. Interno : balconcino prospiciente la camera singola



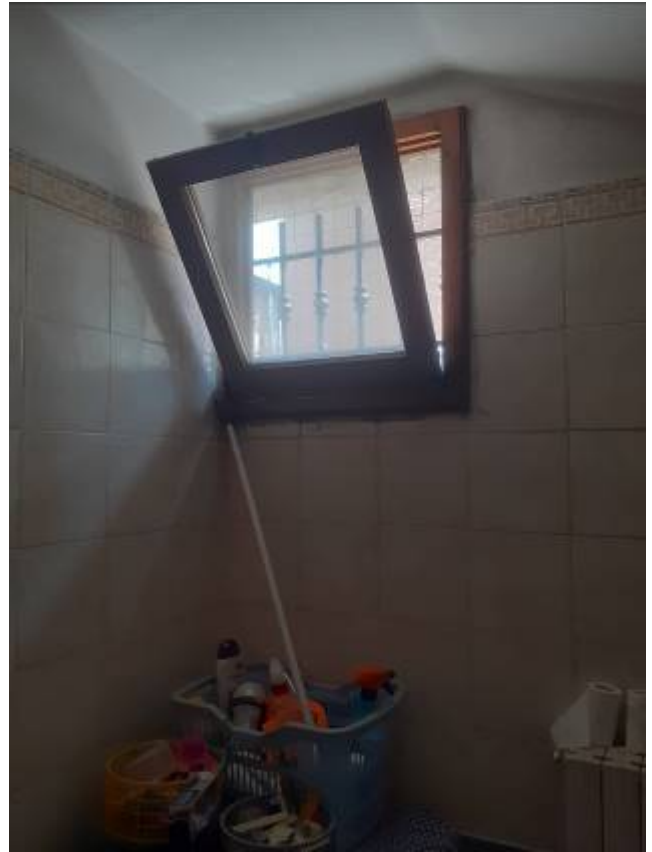
14. Interno : scala di accesso al piano seminterrato





15. Interno : taverna- seminterrato





16. Interno : bagno lavanderia a piano seminterrato



17. Interno : corridoio e porta REI di accesso
all'autorimessa





18. Interno/esterno : autorimessa





19. Esterno: accesso alla rampa di discesa verso l'autorimessa e agli spazi di manovra comuni

5.1.3 Descrizione commerciale

Maisonette a piano terreno con giardino e a piano seminterrato taverna con adiacente autorimessa, in zona residenziale tranquilla, facente parte di un complesso di recente edificazione ed in buono stato conservativo a Bibbiano. Si compone di soggiorno-ingresso, zona cottura, due camere da letto di cui una singola con balconcino. Al piano seminterrato oltre ad uno spazio unico dotato di bocche di lupo per aerazione e illuminazione, un bagno lavanderia e l'accesso all'autorimessa. Posizione catastale e tecnico amministrativa da regolarizzare.

5.1.4 Regolarità edilizia.

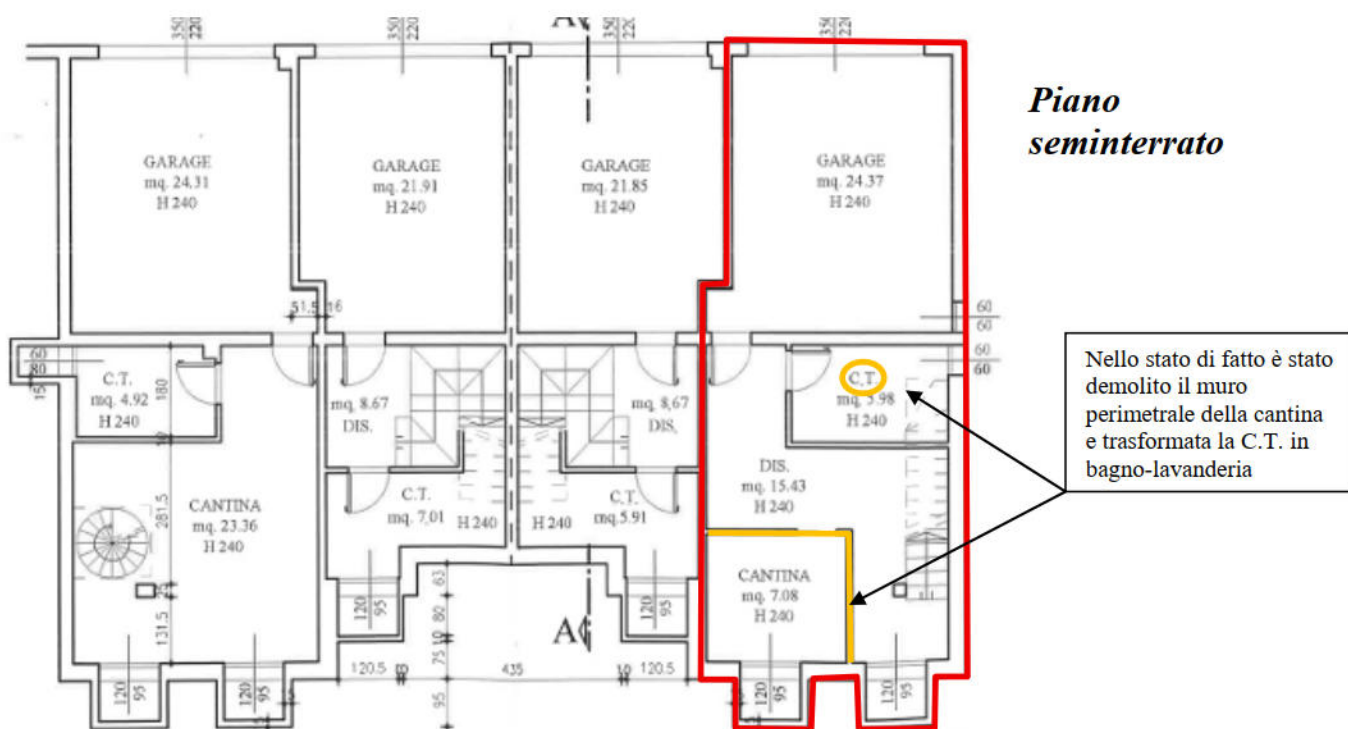
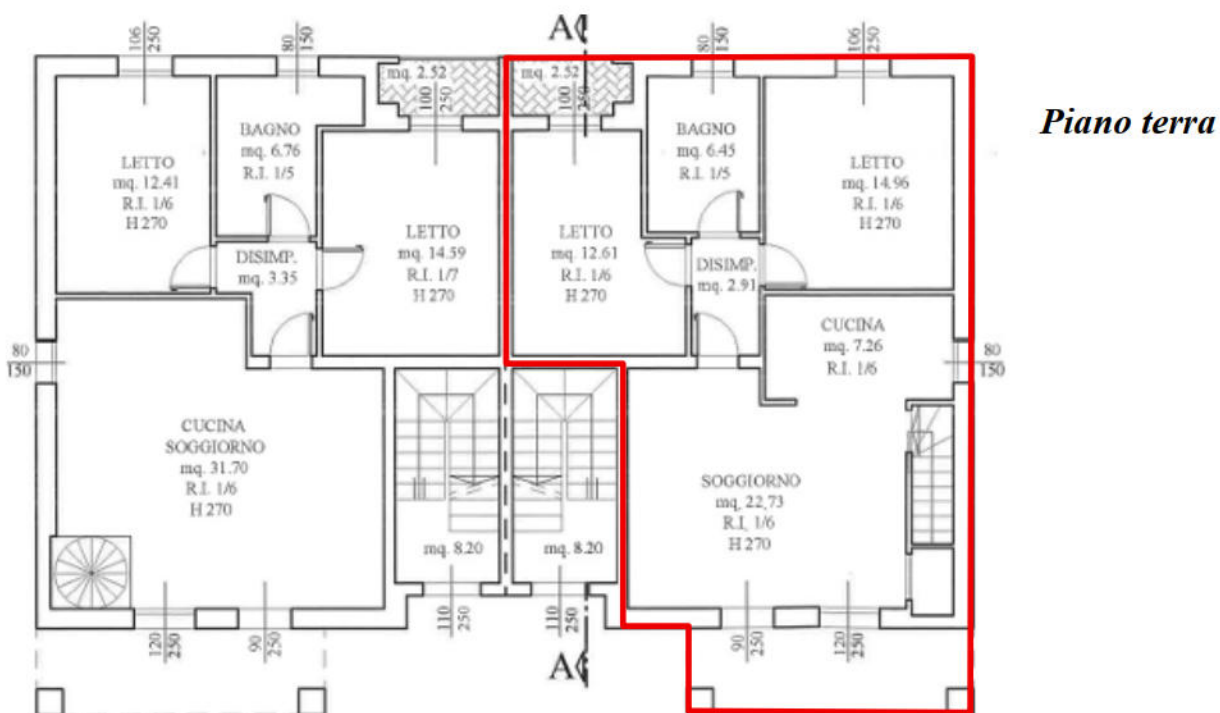
Di seguito sono elencati i titoli edilizi relativi ai beni pignorati:

- PdC n° 515/2004 per realizzazione n° 4 alloggi in Via Carso a Bibbiano, del 29/09/2004, Prot. 0014313;
- DIA n° 628/2005 in Variante al PdC 515/2004, Prot. n° 964;
- Abitabilità Prot.14396 del 29/08/2006




Date le difformità riscontrate al piano seminterrato relative alla demolizione delle pareti della cantina che hanno portato alla creazione di uno spazio unico e la trasformazione al medesimo piano della centrale termica in bagno-lavanderia, **la scrivente non attesta la regolarità tecnico/edilizia degli immobili pignorati.**

STRALCI DAL PROGETTO APPROVATO (in colore rosso sono le proprietà pignorate)



Inquadramento Urbanistico: Gli immobili pignorati ricadono secondo le indicazioni del RUE del Comune di Bibbiano in ambiti residenziali edificati o in corso di attuazione (rif. RUR Tav P 4.2)



 AC3 Sub ambiti residenziali edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo (art.33.3)



5.1.5 Eventuali opere di ripristino

Non sono previste opere di ripristino.

5.1.6 Costi di regolarizzazione

Tale costo è da verificarsi nel momento della sanatoria, poiché suscettibile di variazioni non calcolabili in questa sede in quanto è necessaria una specifica progettualità. Si ipotizzano circa € 5.000,00.

5.1.7 Occupazione dell'immobile

L'immobile risulta occupato dal padre del proprietario e da altri, senza titoli opponibili alla procedura.

5.1.8 Vincoli e oneri giuridici

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: non riscontrate

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

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

Trascrizione Registro generale n. 5485, Registro particolare n. 3918, del 19/03/2025 ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Reggio Emilia, Numero di repertorio 674, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di AQUI SPV S.R.L., con sede a Conegliano (TV), CF 04954010262, rappresentata dall' Avv. Mazzoni Manuela , contro [REDACTED] , per l'intera piena proprietà degli immobili al Fg.22, Part.347-Sub.ni 4 e 8 del Comune di Bibbiano (RE).

5.1.9 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

5.1.10 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, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Si ritiene di attribuire all'immobile un valore 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 considerate ai fini della stima anche la regolarità edilizio-urbanistica e catastale.

Al suddetto valore totale saranno decurtate quote percentuali e specificatamente riscontrate derivanti dai fattori strettamente correlati alla procedura stessa, quali il deprezzamento dovuto alla vendita tramite Asta Giudiziaria ed eventuale presenza di vizi occulti (penalizzante rispetto alla quotazione di mercato del 20%).

Valore lotto

- Superficie abitazione come da scheda catastale.

Mq 107 circa, comprensivi di aree esterne (balcone e porticato) e cantina/taverna/lavanderia piano seminterrato



Procedura esecutiva immobiliare RG 31/2025
GE Dott.ssa Camilla Sommariva

- Superficie autorimessa
Mq.28 come da scheda catastale

Valore

Valore unitario residenziale 1.450€/mq

Mq. 107 x 1.450 €/mq 155.150,00

Valore unitario autorimessa €600/mq

Mq. 28 x € 600/mq 16.800,00

Valore risultante complessivo

(con arrotondamento)

► € 172.000,00

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato.

Trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi occulti, gravata da tempi e modalità, la valutazione in caso di asta viene ridotta del 20%, per un totale di € 34.400,00

Deprezzamento:

- 20% per esecuzione forzata: - 34.400,00

- Spese per sanatoria (vedasi paragrafo 5.1.6) - 5.000,00

Totale deprezzamento: Euro 39.400,00

Valore venale delle proprietà pignorate

Euro 132.600,00

Da cui:

Valore a base d'asta (con arrotondamento)	€ 132.000,00
Offerta minima (L.132 -06/08/2015 pari alla riduzione del 25% del valore a base d'asta - € 33.000,00).	€ 99.000,00

5.1.11 Atto di provenienza dei beni.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono in piena proprietà del Sig. [REDACTED], pervenuti in seguito al decesso della madre Sig.ra [REDACTED] a. Atto di accettazione tacita di



eredità emesso dal Tribunale di Rovigo il 30/03/2024 Rep. 433, Trascritto all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, il 08/07/2024 nn 1539/11188, a favore di [REDACTED] Inoltre atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario emesso dal Tribunale di Reggio Emilia il 05/07/2007, rep 1875/2007, trascritto all'Ag. Entrate l'11/10/2007 ai nn.31234/18035 a favore del sig. [REDACTED]

Alla sig.ra [REDACTED] l'immobile era pervenuto a seguito di atto di compravendita, rogato dal Notaio Bigi Enrico il 01/06/2006, Rep/95292/23492, trascritto il 15/03/2006 ai nn. 8175/4347.

5.1.12 Note e verifiche.

- Il sopralluogo si è svolto alla presenza del Custode Giudiziario delegato.

Inoltre:

- **Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate** : non risultano contratti di locazione dall'interrogazione del Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate.
- **Verifica di eventuali pendenze condominiali**: Non presenti, in quanto non è stato costituito il condominio.
- **Scrittura privata** : accordo tra i titolari delle proprietà che compongono il complesso edificato riguardo l'utilizzo area comune per posti auto privati. Allegato 7.2
-

6. Stato civile del debitore :

Dall'interrogazione all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Rovigo, il debitore risulta celibe.

7 . Elenco degli allegati

- 7.1 Atto di pignoramento
- 7.2 Atto di provenienza; Accordo tra proprietari per posti auto in area comune.
- 7.3 Estratto di mappa catastale
- 7.4 Planimetrie catastali
- 7.5 Visure catastali storiche
- 7.6 Verifiche edilizie
- 7.7 Allegati A-B-C
- 7.8 Ispezioni ipotecarie/verifiche esistenza contratti locazione presso Agenzia delle Entrate/ Stato civile
- 7.9 CD contenenti la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica.

Novellara RE, lì 26/08/2025

L'esperto designato
arch. Anna Maria Ricci
(documento firmato digitalmente)

