

Arch. Ernesto Sollazzo

Via Luciano Manara 12
42122 Reggio Emilia RE
ernesto.sollazzo@hotmail.it
0522.1710374- 348.2525938

Udienza: 21/01/2026 (trattazione scritta)

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. R.G. **86/'25**

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

promossa da: **ORTLES 21 S.R.L.**

contro: XXXXXXXXXX

Rapporto di valutazione immobiliare

Deposito telematico
12/12/2025

Deposito principale

Perizia LOTTI 1-2-3-4

Nota spese

Allegati

01. Comunicazione avvio operazioni
02. CATASTO (mappa)
03. CATASTO (planimetrie)
04. CATASTO (visure)
- 05.1 Pratiche edilizie
- 05.2 Verifiche di conformità/rilievo
06. Ispezione catasto energetico
07. Cert. Anagrafiche/Visura camerale
08. Ispezioni ipotecarie aggiornate
09. Atti di provenienza
10. Controlli stato di occupazione
11. Indagini di mercato

Deposito secondario

PeriziaWEB Lotto 1

PeriziaWEB Lotto 2

PeriziaWEB Lotto 3

PeriziaWEB Lotto 4

Allegati A-B Lotto 1-2-3-4


Allegati

- Docum. Fotografica L.1-2-3-4
CATASTO (planimetrie) L.1-2-3-4
CATASTO (visure) L.1-2-3-4
Calcolo superfici L.1-2-3-4


LOTTI 1-2-3-4




Residenziale – Casalgrande/Boglioni

LOTTO 1							
Indirizzo Casalgrande (RE), Via Louis Braille, 14							
Diritto pignorato PIENA PROPRIETA' – quota 1/1							
Descrizione Porzioni di fabbricato a quattro alloggi composte di: (Sub 7) unità in corso di costruzione al grezzo da destinarsi ad abitazione di tipo civile, posta al piano primo e accessoriata di sottotetto al piano sovrastante collegato da vano scala indipendente che conduce al piano terra dove è collocato l'accesso e procede sino a raggiungere il piano seminterrato con l'altra unità in corso di costruzione (Sub 1) da destinarsi ad autorimessa. Sono comprese le proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c. Superficie commerciale Abitazione con accessori e pertinenze : 93,82 mq; Autorimessa singola: 26,38 mq;							
Identificativi catastali	Comune CASALGRANDE (RE)	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Consistenza
		<i>Fabbricati</i>	19	838	7	F3	-
			19	838	1	F3	-
Stato di occupazione	§ 5.1.6	Libero					
Stato di arredamento	§ 5.1.7.1	Non arredato – allo stato grezzo					
Stato manutentivo	§ 5.1.9.1	MINIMO		MEDIO		MASSIMO	
Conformità		Oneri a carico dell'acquirente				note	
Conformità edilizia/urbanistica	§ 5.1.3.3	Costi di regolarizzazione Edilizia/Urban.			§ 5.1.5	Edificio privo di agibilità PARTI COMUNI	
Conformità catastale	§ 5.1.3.6	Costi di regolarizzazione catastale			§ 5.1.5		
Conformità impianti	§ 5.1.3.4	Ripristini/bonifica			§ 5.1.4	Rimessa in pristino	
(APE) Prestazione Energetica	§ 5.1.3.5	Insoluti condominiali			§ 5.1.11	Non pertinente	
				Valore di Mercato		131.564,00€	
				Valore base d'asta proposto		94.000,00€	
				Valore offerta minima (ex art.571c.p.c.)		70.500,00 €	
				Grado di commerciabilità:		DISCRETO	
Vincoli Giuridici da cancellarsi a cura della procedura	- Ipoteca volontaria n. 4012 del 19/05/2007 su terreno F. 19, M.666 (concessione a garanzia di mutuo fondiario) e successivo frazionamento in quote nn. 6425/1012 del 16/04/2012 (quote subb. 1,7- subb. 5,2,9- subb. 6,3- subb. 8,4) - Pignoramento immobiliare n. 10769 del 03/07/2025						



LOTTO 2							
Indirizzo Casalgrande (RE), Via Louis Braille, 14/C							
Diritto pignorato PIENA PROPRIETA' – quota 1/1							
Descrizione Porzioni di fabbricato a quattro alloggi composte di: (sub 8) unità in corso di costruzione al grezzo da destinarsi ad abitazione di tipo civile, posta al piano primo, accessoriata di sottotetto al piano sovrastante collegato da vano scala indipendente che conduce al piano terra dove è collocato l'accesso e procede sino a raggiungere il piano seminterrato con l'altra unità in corso di costruzione (Sub 4) da destinarsi ad autorimessa. Sono comprese le proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c. Superficie commerciale Abitazione con accessori e pertinenze : 93,82 mq; Autorimessa singola: 26,38 mq;							
Identificativi catastali	Comune CASALGRANDE (RE)	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Consistenza
		<i>Fabbricati</i>	19	838	8	F3	-
			19	838	4	F3	-
Stato di occupazione	§ 5.2.6	Libero					
Stato di arredamento	§ 5.2.7.1	Non arredato – allo stato grezzo					
Stato manutentivo	§ 5.2.7.1	MINIMO		MEDIO		MASSIMO	
Conformità		Oneri a carico dell'acquirente				note	
Conformità edilizia/urbanistica	§ 5.2.3.3	Costi di regolarizzazione Edilizia/Urban.			§ 5.2.5	Edificio privo di agibilità PARTI COMUNI	
Conformità catastale	§ 5.2.3.6	Costi di regolarizzazione catastale			§ 5.2.5		
Conformità impianti	§ 5.2.3.4	Ripristini/bonifica			§ 5.2.4	Rimessa in pristino	
(APE) Prestazione Energetica	§ 5.1.3.5	Insoluti condominiali			§ 5.2.11	Non pertinente	
Valore di Mercato					131.379,00€		
Valore base d'asta proposto					91.000,00 €		
Valore offerta minima (ex art.571c.p.c.)					68.250,00 €		
Grado di commerciabilità:					DISCRETO		
Vincoli Giuridici da cancellarsi a cura della procedura	- Ipoteca volontaria n. 4012 del 19/05/2007 su terreno F. 19, M.666 (concessione a garanzia di mutuo fondiario) e successivo frazionamento in quote nn. 6425/1012 del 16/04/2012 (quote subb. 1,7- subb. 5,2,9- subb. 6,3- subb. 8,4) - Pignoramento immobiliare n. 10769 del 03/07/2025						



LOTTO 3							
Indirizzo Casalgrande (RE), Via Louis Braille, 14/A							
Diritto pignorato PIENA PROPRIETA' – quota 1/1							
Descrizione Porzioni di fabbricato a quattro alloggi composte di: (Sub 5) Abitazione di tipo civile al piano rialzato con area cortiliva esclusiva al piano terra, accessoriata di locale cantina al piano seminterrato collegato da scala interna. Oltre autorimessa (Sub 2) e area parcheggio scoperto (Sub 9) abbinate al piano seminterrato. Sono comprese le proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c. Superficie commerciale Abitazione con accessori e pertinenze : 110,97 mq; Autorimessa singola: 27,30 mq; Posti auto scoperti : 36,00 mq;							
Identificativi catastali	Comune CASALGRANDE (RE)	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Consistenza
		<i>Fabbricati</i>	19	838	5	A2	5 vani
			19	838	2	C6	27 mq
19	838		9	C6	36 mq		
Stato di occupazione	§ 5.3.6	Occupato da terzi estranei al pignoramento con titolo non opponibile. Preliminare di vendita sottoscrizione 2007 - non registrato					
Stato di arredamento	§ 5.3.7.1	Completamente arredato – mobilio di proprietà degli occupanti					
Stato manutentivo	§ 5.3.7.1	MINIMO	MEDIO		MASSIMO		
Conformità		Oneri a carico dell'acquirente				<i>note</i>	
Conformità edilizia/urbanistica	§ 5.3.3.3	Costi di regolarizzazione Edilizia/Urban.		§ 5.3.5	Edificio privo di agibilità PARTI COMUNI		
Conformità catastale	§ 5.3.3.6	Costi di regolarizzazione catastale		§ 5.3.5			
Conformità impianti	§ 5.3.3.4	Ripristini/bonifica		§ 5.3.4	Rimessa in pristino		
(APE) Prestazione Energetica	§ 5.3.3.5	Insoluti condominiali		§ 5.3.7.	Non pertinente		
				Valore di Mercato		231.597,00€	
				Valore base d'asta proposto		164.000,00 €	
				Valore offerta minima (ex art.571c.p.c.)		123.000,00 €	
				Grado di commerciabilità:		BUONO	
Vincoli Giuridici da cancellarsi a cura della procedura	- Ipoteca volontaria n. 4012 del 19/05/2007 su terreno F. 19, M.666 (concessione a garanzia di mutuo fondiario) e successivo frazionamento in quote nn. 6425/1012 del 16/04/2012 (quote subb. 1,7- subb. 5,2,9- subb. 6,3- subb. 8,4) - Pignoramento immobiliare n. 10769 del 03/07/2025						



LOTTO 4

Indirizzo

Casalgrande (RE), Via Louis Braille, 14/B

Diritto pignorato

PIENA PROPRIETA' – quota 1/1

Descrizione

Porzioni di fabbricato a quattro alloggi – aggregati tipo maisonette- composte di: (**sub 6**) Abitazione di tipo civile al piano rialzato con area cortiliva esclusiva al piano terra, accessoriata di locale cantina al piano seminterrato collegato da scala interna. Oltre autorimessa (**Sub 3**) abbinata al piano seminterrato. Sono comprese le proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c.

Superficie commerciale

Abitazione con accessori e pertinenze : 110,97 mq;

Autorimessa singola: 27,30 mq;



Identificativi catastali	Comune CASALGRANDE (RE)	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Consistenza
		<i>Fabbricati</i>	19	838	6	A2	5 vani
		19	838	3	C6	27 mq	
Stato di occupazione	§ 5.4.6	Occupato da terzi estranei al pignoramento con titolo non opponibile. <i>Preliminare di vendita 2007 non registrato</i>					
Stato di arredamento	§ 5.4.7.1	Completamente arredato – mobili di proprietà degli occupanti					
Stato manutentivo	§ 5.4.7.1	MINIMO	MEDIO		MASSIMO		
Conformità		Oneri a carico dell'acquirente				note	
Conformità edilizia/urbanistica	§ 5.4.3.3	Costi di regolarizzazione Edilizia/Urban.		§ 5.4.5	Edificio privo di agibilità PARTI COMUNI		
Conformità catastale	§ 5.4.3.6	Costi di regolarizzazione catastale		§ 5.4.5			
Conformità impianti	§ 5.4.3.4	Ripristini/bonifica		§ 5.4.4	Rimessa in pristino		
(APE) Prestazione Energetica	§ 5.4.3.5	Insoluti condominiali		§ 5.4.7	Non pertinente		
				Valore di Mercato		224.397,00€	
				Valore base d'asta proposto		160.000,00 €	
				Valore offerta minima (ex art.571c.p.c.)		120.000,00 €	
				Grado di commerciabilità:		BUONO	


Vincoli Giuridici da cancellarsi a cura della procedura	<ul style="list-style-type: none"> - Ipoteca volontaria n. 4012 del 19/05/2007 su terreno F. 19, M.666 (concessione a garanzia di mutuo fondiario) e successivo frazionamento in quote nn. 6425/1012 del 16/04/2012 (quote subb. 1,7- subb. 8,4 - subb. 5,2,9- subb. 6,3) - Pignoramento immobiliare n. 10769 del 03/07/2025
--	--



1.	DATI GENERALI	7
2.	OPERAZIONI PRELIMINARI	7
	2.1-COMUNICAZIONI	7
	2.2-ACCESSO	8
	2.3-VERIFICA DOCUMENTAZIONE	8
3.	DATI CATASTALI	9
	3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	9
	3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	9
	3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	10
4.	DESCRIZIONE DEI BENI	11
	4.1-INQUADRAMENTO TERRITORIALE	11
	4.2-CARATTERISTICHE FABBRICATO.....	13
	4.3-DESCRIZIONE SINTETICA	15
	4.4- OSSERVAZIONI-RILIEVI	15
	4.5-VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	16
	4.6-DIRITTO DI PRELAZIONE	16
	4.7-TITOLARITÀ DEL BENE- PROVENIENZA	16
5.	- LOTTI DI VENDITA	17
	5.1-LOTTO 1.....	19
	5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	19
	5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	20
	5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA	20
	5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI RIPRISTINI- BONIFICA	21
	5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	21
	5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	22
	5.1.7 -LOTTO 1: DESCRIZIONE ANALITICA- VALORE DEL BENE	22
	5.1.8-LOTTO 1: PLANIMETRIE-FOTO.....	27
	5.2-LOTTO 2.....	30
	5.2.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI.....	30
	5.2.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	31
	5.2.3-LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA	31
	5.2.4-LOTTO 2: EVENTUALI RIPRISTINI- BONIFICA	32
	5.2.5-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	32
	5.2.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	33
	5.2.7 -LOTTO 2: DESCRIZIONE ANALITICA- VALORE DEL BENE	33
	5.2.8-LOTTO 2: PLANIMETRIE-FOTO.....	38
	5.3-LOTTO 3.....	41
	5.3.1-LOTTO 3: DATI CATASTALI.....	41
	5.3.2-LOTTO 3: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	42
	5.3.3-LOTTO 3: REGOLARITA' EDILIZIA	42
	5.3.4-LOTTO 3: EVENTUALI RIPRISTINI- BONIFICA	43
	5.3.5-LOTTO 3: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	44
	5.3.6-LOTTO 3: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	44
	5.3.7 -LOTTO 3: DESCRIZIONE ANALITICA- VALORE DEL BENE	44
	5.3.8-LOTTO 3: PLANIMETRIE-FOTO.....	50
	5.4-LOTTO 4.....	53
	5.4.1-LOTTO 4: DATI CATASTALI.....	53
	5.4.2-LOTTO 4: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	54
	5.4.3-LOTTO 4: REGOLARITA' EDILIZIA	54
	5.4.4-LOTTO 4: EVENTUALI RIPRISTINI- BONIFICA	55
	5.4.5-LOTTO 4: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	55
	5.4.6-LOTTO 4: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	56
	5.4.7 -LOTTO 4: DESCRIZIONE ANALITICA- VALORE DEL BENE	56
	5.4.8-LOTTO 4: PLANIMETRIE-FOTO.....	61
6.	STATO CIVILE	64
7.	ALTRE NOTIZIE	64
	ALLEGATI A-B IN APPENDICE	64
	ELENCO ALLEGATI – LOTTI 1-2-3-4	64



1. DATI GENERALI

PROCEDURA	N. R.G. 86/2025 (Cartabia)	
Contributo unificato	SI	
Atto pignoramento	trascrizione 03/07/2025 ai nn. R.G. 14881, R.P. 10769	
Esecutati	XXXXXXXXXX	
Comproprietari	-	
Creditore Procedente	ORTLES 21 S.R.L. (con avv. Celestina Tinelli)	
Intervenuti	-	
Custode Giudiziario	IVG Istituto Vendite Giudiziarie RE (referente dott. Tocci)	
Istituto di Credito designato	Cassa di Risparmio di Ravenna, via Battaglione Toscano, 1/A Reggio Emilia	
Udienza ex art. 569 c.p.c.:	21/01/2026 (modalità scritta ex art 127 ter c.p.c)	
Esperto Stimatore	Arch. Ernesto Sollazzo (albo CTU n. 1257 /2015 Tribunale di Reggio Emilia)	
Conferimento incarico Stima	25/09/2025	
Giuramento stimatore	27/09/2025 -PCT	
proroga	NO	
Consegna elaborato	Termine 22/12/2025	
Deposito al PCT	nei termini	

2. OPERAZIONI PRELIMINARI

2.1-COMUNICAZIONI¹

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate tramite raccomandata A/R-PEC-posta prioritaria della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali e fissazione data accesso, in particolare sono stati avvertiti:

1. Debitore: (indirizzo del cespite immobiliare pignorato)
- XXXXXXXXXX (Posta prioritaria XXXXXXXXXX del 27/09/2025)
2. Creditore procedente: c/o **Avv. Celestina Tinelli** tramite Pec/mail del 27/09/2025

per conoscenza l'IVG tramite Pec/mail

Esito comunicazioni:

la posta prioritaria indirizzata al debitore è ritornata al mittente con esito: sconosciuto all'indirizzo.

Nei termini è trasmessa copia della presente relazione in forma semplice a 1/2 posta ordinaria o via pec- e-mail al debitore esecutato ed ai procuratori del procedente e degli intervenuti. Copia cartacea e digitale della perizia integrale viene depositata negli uffici dell'Associazione notarile e dell'IVG.

¹ Allegato 1.



2.2-ACCESSO

Come da avviso, rimasto inesitato all'esecutato, l'accesso era fissato per il **22/10/2025 ore 9,30** in *Via Louis Braille, 14 Casalgrande (RE)*. Alla data e ora stabilita, con la presenza del Custode giudiziario- IVG – rappresentato dal dott. Degl'Incerti Tocci, si procedeva ad una ricognizione generale all'esterno del fabbricato e si tentava un contatto citofonico ottenendo la presenza di due soggetti terzi estranei al pignoramento non informati dei fatti. Dichiaravano di avere titolo per occupare ciascuno con la propria famiglia rispettivamente l'alloggio al civico 14/A (Sig. ██████████ risultante qui residente dal 2010 con la famiglia) e quello al 14/B (Sig. ██████████ risultante qui residente dal 2009 con la famiglia), confermavano che le porzioni immobiliari identificate in catasto come "unità in corso di costruzione" ai civici 14 e 14/C erano effettivamente al grezzo e libere da persone e cose. Alle ore 10,15 si concordava il prosieguo delle operazioni al **24/10/2025 ore 9,00**. Data e ora in cui si riavviavano le operazioni di rilievo metrico e di repertazione fotografica, acquisendo tutte le informazioni utili per l'assolvimento dell'incarico alla presenza continuativa e collaborativa degli occupanti in possesso delle chiavi per accedere anche all'alloggio libero al civico 14/B. Gli occupanti esibivano il titolo a sostegno dell'occupazione (preliminari di vendita sottoscritti ma senza gli estremi di registrazione) Le operazioni di rilievo si concludevano con l'accesso al civico 14/C in data **07/11/2025 ore 9,00** con la presenza del Custode giudiziario e del Sig. ██████████ in possesso delle chiavi dell'autorimessa abbinata all'unità abitativa in corso di costruzione.

In seguito agli accertamenti espletati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, i preliminari di vendita esibiti dagli occupanti e sottoscritti nel 2006/07, sono risultati non registrati.

Lo stimatore ha effettuato accessi presso l'Ufficio Tecnico -edilizia privata-, di Casalgrande: in data 14/10/2025 accesso atti edilizia, in data 05/11/2025 accesso interlocutorio col responsabile LL.PP Urbanistica per verifica collaudo urbanizzazioni lotto, indagini di mercato presso agenzie immobiliari locali e professionisti del settore.

2.3-VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Dall'esame dell'intera documentazione prodotta in atti dal Creditore procedente -in particolare:

Certificazione Notarile del **Dr. Vincenzo Calderini**, verbale di pignoramento con duplo nota di trascrizione 03/07/2025 ai nn. R.G. 14881, R.P. 10769, estratto della mappa, controllo preliminare del Notaio dott. Stefano Muzzarelli;

all'esito dei controlli condotti presso l'Agenzia del Territorio,

risultano:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.



3. DATI CATASTALI

3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

I – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di : **CASALGRANDE** (B893)(RE)

DITTA INTESTATA:	1			Proprietà per 1/1
-------------------------	---	--	--	-------------------

Unità negoziale 1 -		Dalla nota di trascrizione - Verbale di Pignoramento Immobili						
Fabbricati		Fg.	z. c.	Mappale e subalterno	Consistenza	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
1		19	-	838	1	-	F3	-
2		19	-	838	3	27 mq	C6	-
3		19	-	838	5	5 vani	A2	-
4		19	-	838	7	-	F3	-
5		19	-	838	9	36 mq	C6	-
6		19	-	838	2	27 mq	C6	-
7		19	-	838	4	-	F3	-
8		19	-	838	6	5 vani	A2	-
9		19	-	838	8	-	F3	-

3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA³

II – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di : **CASALGRANDE** (B893)(RE)

DITTA INTESTATA:	1			Proprietà per 1/1
-------------------------	---	--	--	-------------------

Unità negoziale 1 -		Dalla visura aggiornata 27/09/2025						
Fabbricati		Fg.	z. c.	Mappale e subalterno	Consistenza	Categoria ⁴ e classe	Superficie catastale	Rendita "Euro"
1	VIA LOUIS BRAILLE Piano S1	19	-	838	1	-	F3	-
2	VIA LOUIS BRAILLE Piano S1	19	-	838	3	27 mq	C6-3^	27 mq
3	VIA LOUIS BRAILLE Piano S1-T	19	-	838	5	5 vani	A2-2^	106 mq (96 mq) ⁵
4	VIA LOUIS BRAILLE Piano 1-2	19	-	838	7	-	F3	-
5	VIA LOUIS BRAILLE Piano S1	19	-	838	9	36 mq	C6-2^	37 mq
6	VIA LOUIS BRAILLE Piano S1	19	-	838	2	27 mq	C6-3^	27 mq
7	VIA LOUIS BRAILLE Piano S1	19	-	838	4	-	F3	-
8	VIA LOUIS BRAILLE Piano S1-T	19	-	838	6	5 vani	A2-2^	106 mq (96 mq)
9	VIA LOUIS BRAILLE Piano 1-2	19	-	838	8	-	F3	-

Totale generale Catasto Fabbricati - Totale immobili: 9; Rendita: euro 1.045,73 ; Vani: 10,0 ; Superficie: 90 m²

In Catasto Terreni il Fg 19 P.IIa 838 è Ente Urbano di 793 mq

² Documentazione prodotta in atti dal precedente

³ Allegato 4 – visure aggiornate

⁴ Categoria catastale- **F/3**: Unità in corso di costruzione; **A/2**: Abitazioni di tipo civile; **C/6**: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

⁵ Tra parentesi è segnata la superficie catastale escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

3.3.1 Corrispondenza dati immobili segnati nella nota di trascrizione Verbale di pignoramento e dati catastali.

I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dalla documentazione prodotta in atti, mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale aggiornata al 27/09/2025.

Vi è **corrispondenza** tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli desumibili dalla visura aggiornata, in ditta correttamente intestata.

3.3.2 Coerenza tra stato di fatto e planimetria in atti catastali.

Gli identificativi catastali sono coerenti con lo stato di fatto rilevato.

Precisando che: in atti catastali non risulta aggiornato l'indirizzo delle unità abitative con la numerazione civica assegnata, inoltre, per le unità in corso di costruzione - prive di planimetria- sarà necessario correggere anche il piano come di seguito:

- sub 5 (A2):** Via Louis Braille, 14/A piano S1-T
- sub 6 (A2):** Via Louis Braille, 14/B piano S1-T
- sub 7 (F3):** Via Louis Braille, 14 piano S1-T-1-2
- sub 8 (F3):** Via Louis Braille, 14/C piano S1-T-1-2

Le planimetrie presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Reggio Emilia – Territorio – Servizi Catastali, sono riconducibili al compendio immobiliare pignorato, specificando:

- per il **sub 1 (Unità in corso di costruzione)** immobile privo di planimetria;
- per il **sub 3 (Autorimessa)**
la planimetria prot. RE0113859 02/07/2009 raffigura correttamente lo stato di fatto;
- per il **sub 5 (Abitazione civile)**
la planimetria prot. RE0113859 02/07/2009 raffigura correttamente lo stato di fatto **con variazioni d'uso e distributive al piano S1 incidenti** sui parametri catastali e di classamento-ipotizzata rimessa in pristino-;
- per il **sub 7 (Unità in corso di costruzione)** immobile privo di planimetria;
- per il **sub 9 (Posto auto scoperto)**
la planimetria prot. RE0113859 02/07/2009 raffigura correttamente lo stato di fatto;
- per il **sub 2 (Autorimessa)**
la planimetria prot. RE0113859 02/07/2009 raffigura lo stato di fatto **con variazioni distributive incidenti** sui parametri catastali e di classamento - ipotizzata rimessa in pristino-;
- per il **sub 4 (Unità in corso di costruzione)** immobile privo di planimetria;
- per il **sub 6 (Abitazione civile)**
la planimetria prot. RE0113859 02/07/2009 raffigura correttamente lo stato di fatto **con variazioni d'uso al piano S1 incidenti** sui parametri catastali e di classamento - ipotizzata rimessa in pristino-;;
- per il **sub 8 (Unità in corso di costruzione)** immobile privo di planimetria;



per tutte le irregolarità, risultanti dal confronto tra le planimetrie presenti in atti catastali e lo stato rilevato, si ipotizza il ripristino delle destinazioni e geometrie legittimate, senza necessità di aggiornare le schede planimetriche.

3.3.3 BENI COMUNI NON CENSIBILI

L'Elaborato planimetrico - Foglio 19; Particella 838 -prot. RE0113859 02/07/2009 (ultimo in atti) identifica i seguenti BCNC:

- **Sub10** VIA L. BRAILE S1
BCNC AREA DI MANOVRA COMUNE AI SUB. 1,2,3,4,9
- **Sub11** VIA L. BRAILE T
BCNC VIALETTO PEDONALE DI INGRESSO COMUNE AI SUB. 5,6,7,8

4. DESCRIZIONE DEI BENI

Il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà di un fabbricato residenziale composto da piano seminterrato adibito a garage e cantine, piano terra (rialzato) e piano primo destinati a residenza e piano sottotetto destinato a soffitta, per complessivi n. 4 alloggi indipendenti. È ricompreso nella lottizzazione "Boglioni" ZNI 8 di iniziativa privata soggetta a convenzione edilizia, edificato in base a Pratica Edilizia n. 17 del 22/02/2007 e Variante DIA prot. 891 del 26/01/2009. Parzialmente ultimato nel 17/07/2009 (a tutt'oggi due dei quattro alloggi sono fermi al grezzo avanzato internamente con finiture e impianti solo predisposti).

Occorre precisare che:

L'agibilità richiesta il 17/11/2009 (per le porzioni immobiliari ultimate) non è stata formalizzata per mancata integrazione del certificato di COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SERVIZIO DEL FABBRICATO.

4.1-INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Zona e dotazione territoriale

Zona centro-Boglioni- Il fabbricato edificato nel 2007 è ricompreso al "lotto 2" nella zona meridionale della lottizzazione "Boglioni" ZNI 8- che va da Via di Mezzo Casalgrande, si estende ad oriente di via Melato sino alla linea ferroviaria Reggio- Scandiano- Sassuolo. La via Louis Braille e strada di lottizzazione a circuito, collegata a Sud alla via di Mezzo Casalgrande e ad Ovest alla nuova viabilità di via Piersanti Mattarella che supera il tracciato ferroviario con il nuovo sottopasso proseguendo verso il centro del Capoluogo lungo la via Aldo Moro. Prevalente destinazione residenziale con interventi coevi di buona qualità insediativa in contesto tranquillo. Dotazione di servizi completa nel raggio di 500 m, a distanza pedonale sono raggiungibili ristoranti e bar. Disponibilità di parcheggio nelle previsioni di Piano, buona dotazione di verde pubblico. Trasporto pubblico sul piazzale della stazione ferroviaria e sulla via Statale. Comodi e veloci i collegamenti agli assi portanti principali.





vista Google Maps- inquadramento territoriale



Vista aerea Google Earth




Sovrapposizione mappa catastale (F 19 Mappale 893)



Inquadramento urbanistico



 Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica (art. 21.3)

Accessibilità

_Provenendo dal centro capoluogo lungo l'asse viario Aldo Moro/ Mattarella, superato il sottopasso, imboccare la via Braille con immissione sulla zona parcheggi della lottizzazione;
_Provenendo dalla via Statale (SP 467R), alla rotatoria con via della Liberazione, uscire su via Mattarella raggiungendo gli imbocchi di via Braille su via di Mezzo Casalgrande, o proseguendo, su via Mattarella. Il fabbricato, su lotto intercluso recintato, è accessibile dalla zona parcheggi Sud provenendo da via Mattarella, provvisto di cancello carraio diretto al piano seminterrato con i garage e da cancelletto servito da videocitofono con immissione su percorso pedonale che disimpegna i quattro accessi agli alloggi filtrati dalle pertinenti corti esclusive recintate.

4.2-CARATTERISTICHE FABBRICATO

Tipologia edificio Palazzina residenziale al centro del lotto, compatta con tipologia abbinata a 4 alloggi con accessori e autorimesse.

Descrizione fabbricato Impianto planivolumetrico semplice a pianta rettangolare con ingombro massimo in pianta di circa 10,60 m x 19,80 m e altezza in gronda 8,40m, copertura a tetto a due falde orientate N-S, giocato con simmetria compositiva sull'asse N-S e modulazioni prospettiche con logge, pensiline, sporti della copertura e corpi dei vani scala in testata. Si sviluppa su quattro livelli: seminterrato con i garage e le cantine, piano terra (rialzato circa 1,30 m dalla quota di campagna) e piano primo destinati ad abitazione e piano sottotetto con le soffitte. Posto al centro del lotto recintato con accessi diretti dalla via Braille: cancelletto pedonale elettrificato servito da videocitofono con immissione sul percorso perimetrale a meridione che disimpegna, a quota piano terra, gli accessi agli alloggi; cancello carrabile motorizzato su rampa di collegamento alla corsia di manovra dei garage posti al piano seminterrato accessibili in successione dal fronte Nord. Nell'insieme l'edificio appare ultimato.

Rispetto al progetto depositato agli atti comunali si sono rilevate modeste variazioni.

Si segnala che:

- *non è stata realizzata la pensilina continua prevista sul fronte Nord a protezione degli accessi alle autorimesse;*
- *il cancelletto pedonale di accesso al lotto era previsto in posizione arretrata lungo il camminamento, attualmente è posizionato sul confine Ovest del lotto.*

Schema distributivo: quattro alloggi (tipo maisonette) con accessi pedonali autonomi sul fronte sud e pertinente corte esclusiva al piano Terra:



- Due alloggi (da ultimare), distribuiti al piano Primo con sovrastante soffitta al piano sottotetto collegato da vano scala esclusivo che parte dal piano seminterrato comunicante con l'autorimessa.
- Due alloggi distribuiti al piano Terra (rialzato) con accessori al piano seminterrato (cantina) servita da scala interna di collegamento e comunicante con il locale autorimessa.

Caratteristiche strutturali⁶ Struttura portante con sistema a travi/pilastri in cemento armato e muratura, setti in c.a. al seminterrato, fondazioni a trave rovescia in c.a.; solai del tipo a travetti e pignatte da 20+4cm; copertura con tetto a due spioventi in legno lamellare; Pilastri a sezione rettangolare in c.a..

Le finiture esterne. L'edificio appare ultimato nelle finiture esterne. Le superfici murarie sono prevalentemente rivestite in mattone a faccia-vista con gli arretramenti dei loggiati, i volumi dei vani scala sporgenti in testata ed il piano seminterrato intonacati e finiti a tinteggio. Solette aggettanti delle pensiline in cemento a vista e sporti copertura in legno. Le logge sono protette da parapetti pieni rifiniti con mattone faccia vista e soprizzo in ferro zincato a disegno semplice verniciato color antracite, le bucatore presentano davanzali in granito, serramenti in legno e vetro doppio protetti di scuretti in legno. Basculanti box privati a struttura metallica rifiniti all'esterno con doghe di legno trattato. Manto di copertura in tegole laterizie, lattoneria in lamiera preverniciata (o rame) per la regimentazione ed il regolare deflusso delle acque meteoriche. I cancelli di accesso a battente sono in ferro zincato a decoro semplice verniciati a fuoco antracite incardinati su pilastri in c.a. rivestiti in mattone. I percorsi pedonali e la corsia di manovra sono pavimentati con autobloccanti cementizi, le recinzioni del lotto e delle corti private sono in rete plastificata su cordoletto. Nel complesso le finiture esterne, ultimate da circa 15 anni, appaiono in discreto stato di conservazione/ manutenzione;

Si segnala che:

- *Da ispezione visiva risultano forme di degrado con rigonfiamento, sfarinamento e punti in distacco dello strato di finitura delle murature lungo l'intero perimetro del fabbricato esteso anche ai locali interni a contatto col suolo, presumibilmente riconducibili a fenomeni di umidità di risalita non adeguatamente corretti;*
- *Dissesto locale in corrispondenza del cordolo di sommità al colmo della copertura vano scala Est;*
- *Le parti in legno, sporti copertura ed esterni scuretti sono da riprendere.*
- *Mancano i tratti terminali delle pluviali, attualmente prolungate con tubazioni provvisorie in PVC.*

Allacciamenti

L'edificio è allacciato alle reti pubbliche di energia elettrica, gas metano, acquedotto, telefonia, gli scarichi confluiscono nella rete fognaria. I contatori individuali, gas ed Enel sono sistemati in armadi centralizzati lungo la rampa di accesso carraio, sull'area comune. Contatori acqua sono raccolti in pozzetti all'ingresso pedonale. Gli alloggi sono indipendenti e predisposti termo-autonomi.

Si segnala che,

due dei quattro alloggi risultano abitati da circa 15 anni e benché non siano emerse problematiche all'impianto fognario dell'edificio, sono necessarie attività di verifica e accertamenti tecnici per il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione al fine di concludere l'iter della pratica di Agibilità che allo stato risulta sospesa per mancata integrazione documentale.

⁶ Dati desunti dalla Relazione e Certificato di Collaudo – Pratica C.A. D28/07 del 21/06/2007



4.3-DESCRIZIONE SINTETICA

Indirizzo: Casalgrande (RE) Via Louis Braille, 14-14/A-14/B-14/C

Il fabbricato residenziale del tipo abbinato è composto di 4 alloggi dotati di accesso indipendente e area cortiliva esclusiva al piano terra, con le corrispondenti autorimesse collegate al piano seminterrato e servite dalla corsia di manovra comune:

1. **civico n. 14, Unità in corso di costruzione (sub 7)** da destinarsi a civile abitazione, si sviluppa al piano primo -lato Ovest del fabbricato- con soggiorno/pranzo/angolo cottura, loggia, disimpegno notte, due camere da letto, bagno e sovrastante soffitta al piano sottotetto collegata da scala interna che parte dal piano seminterrato accedendo al **(Sub 1)** unità in corso di costruzione da destinarsi ad autorimessa;
2. **civico n. 14/C, Unità in corso di costruzione (sub 8)** da destinarsi a civile abitazione, si sviluppa al piano primo -lato Est del fabbricato- con soggiorno/pranzo/angolo cottura, loggia, disimpegno, due camere da letto e bagno con sovrastante soffitta al piano sottotetto collegata da scala interna che parte dal piano seminterrato accedendo al **(Sub 4)** Unità in corso di costruzione da destinarsi ad autorimessa;
3. **civico n. 14/A, Abitazione di tipo civile (sub 5)** posta al piano Terra (rialzato) -lato Ovest del fabbricato- con soggiorno/pranzo, portico, disimpegno, tre camere da letto e bagno con scala interna di collegamento con un locale cantina al piano seminterrato, comunicante con l'autorimessa **(Sub 2)**, oltre posto auto scoperto **(Sub 9)** sulla corsia di manovra comune;
4. **civico n. 14/B, Abitazione di tipo civile (sub 6)** posta al piano Terra (rialzato) -lato Est del fabbricato con soggiorno/pranzo, portico, disimpegno, tre camere da letto e bagno con scala interna di collegamento con un locale cantina al piano seminterrato, comunicante con l'autorimessa **(Sub 3)**;

4.4- OSSERVAZIONI-RILIEVI

conformità edilizia

- Non è stata realizzata la pensilina continua prevista sul fronte Nord a protezione degli accessi alle autorimesse;
- Il cancelletto pedonale di accesso al lotto, previsto in posizione arretrata lungo il camminamento, è attualmente allineato sul confine Ovest del lotto.

stato manutentivo - finiture e componenti esterni.

- Risultano forme di degrado delle finiture lungo l'intero perimetro di base del fabbricato esteso anche ai locali interni a contatto col suolo presumibilmente riconducibili a fenomeni di umidità di risalita non adeguatamente corretti;
- Dissesto localizzato nel punto di colmo copertura vano scala Est;
- Le parti in legno, sporti copertura ed esterni scuretti sono da riprendere.
- Mancano i tratti terminali delle pluviali, attualmente prolungate con tubazioni provvisorie in PVC.

conformità urbanistica

- sono necessari accertamenti tecnici per il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione primaria al fine di concludere l'iter della pratica di Agibilità che allo stato risulta sospesa per mancata integrazione documentale.



4.5-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non risultano limitazioni, oneri o vincoli particolari gravanti sul bene pignorato se non quelli già descritti nella presente relazione e quelli riportati negli atti di provenienza.
- Vincoli derivanti da convenzione urbanistica a favore del Comune di Casalgrande trascritta il 03/07/2002 ai nn. 16428/10118 ed il 21/01/2004 ai nn. 1981/1222, portante la regolamentazione degli interventi urbanizzativi ed edificatori del P.P. di iniziativa privata comparto Z.N.I 8 del P.R.G.. Attualmente manca Collaudo Urbanizzazioni fabbricato.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Nel seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni da cancellarsi a cura della procedura – come risulta dalla documentazione ipotecaria prodotta in atti dal precedente: – CERTIFICAZIONE NOTARILE **del Dott. Vincenzo CALDERINI aggiornata al 03/07/2025** - nel fascicolo di causa:

- **Ipoteca volontaria n. 4012 del 19/05/2007** su terreno F. 19, M.666 (concessione a garanzia di mutuo fondiario) a favore di Cassa Di Risparmio di Parma e Piacenza SPA, a carico di [REDACTED] e successivo frazionamento in quote nn. 6425/1012 del 16/04/2012 (quote subb. 1,7- subb. 8,4 - subb. 5,2,9- subb. 6,3)

- **Pignoramento immobiliare n. 10769 del 03/07/2025** a favore di ORTLES 21 SRL - MILANO, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 19, Particella 838, Subb. 1,2,3,4,5,6,7,8,9.

All'ispezione aggiornata non risultano intervenute variazioni⁷.

4.6-DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

4.7-TITOLARITÀ DEL BENE- Provenienza

La piena e intera proprietà del compendio immobiliare colpito dal pignoramento risulta intestata a : [REDACTED] per averlo edificato su terreno in Casalgrande Fg 19 , P.IIa 666 acquistato per la piena proprietà 1/1 in base al seguente titolo

Titolo	Rogante	Data Rogito/ n.Rep	Trascrizione (nn/data)	
Compravendita	Dr.ssa D'AVOLIO GIULIA	15/05/2007 n.27674	REGGIO EMILIA	R.P. 8756 del 19/05/2007

- Il lotto compravenduto è soggetto a **convenzione edilizia** a favore del Comune di Casalgrande trascritta il 03/07/2002 ai nn. 16428/10118 ed il 21/01/2004 ai nn.

⁷ Allegato 8 -Ispezione ipotecaria 22/10/2025



1981/1222, portanti la regolamentazione degli interventi urbanizzativi ed edificatori del P.P. di iniziativa privata comparto Z.N.I 8 del P.R.G..

5. - LOTTI DI VENDITA

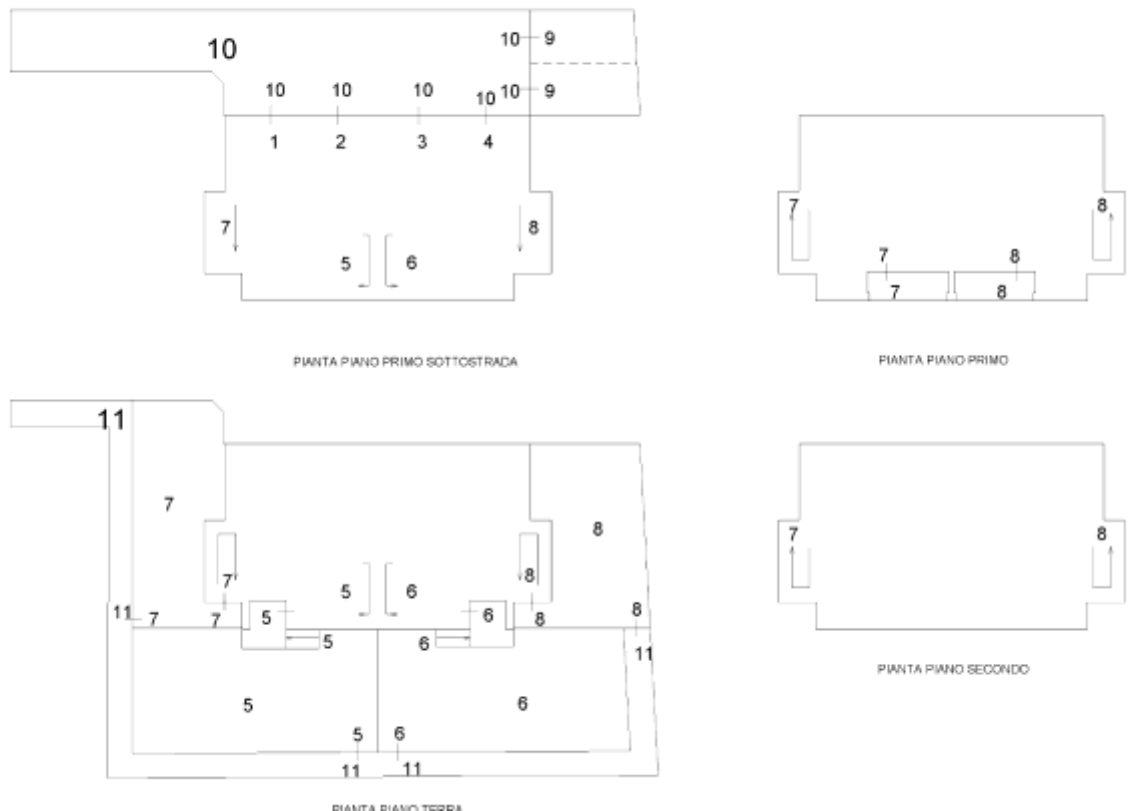
In virtù della tipologia, destinazione ed ubicazione del cespite pignorato, la vendita è convenientemente predisposta in quattro lotti corrispondenti ciascuno ad un alloggio con autorimessa abbinata così come descritti al paragrafo precedente.

LOTTO 1: (Sub 7, Sub 1) – Alloggio al piano primo accessoriato di soffitta al piano sottotetto, con autorimessa al piano seminterrato (unità in corso di costruzione)

LOTTO 2: (Sub 8, Sub 4) – Alloggio al piano primo accessoriato di soffitta al piano sottotetto, con autorimessa al piano seminterrato (unità in corso di costruzione)

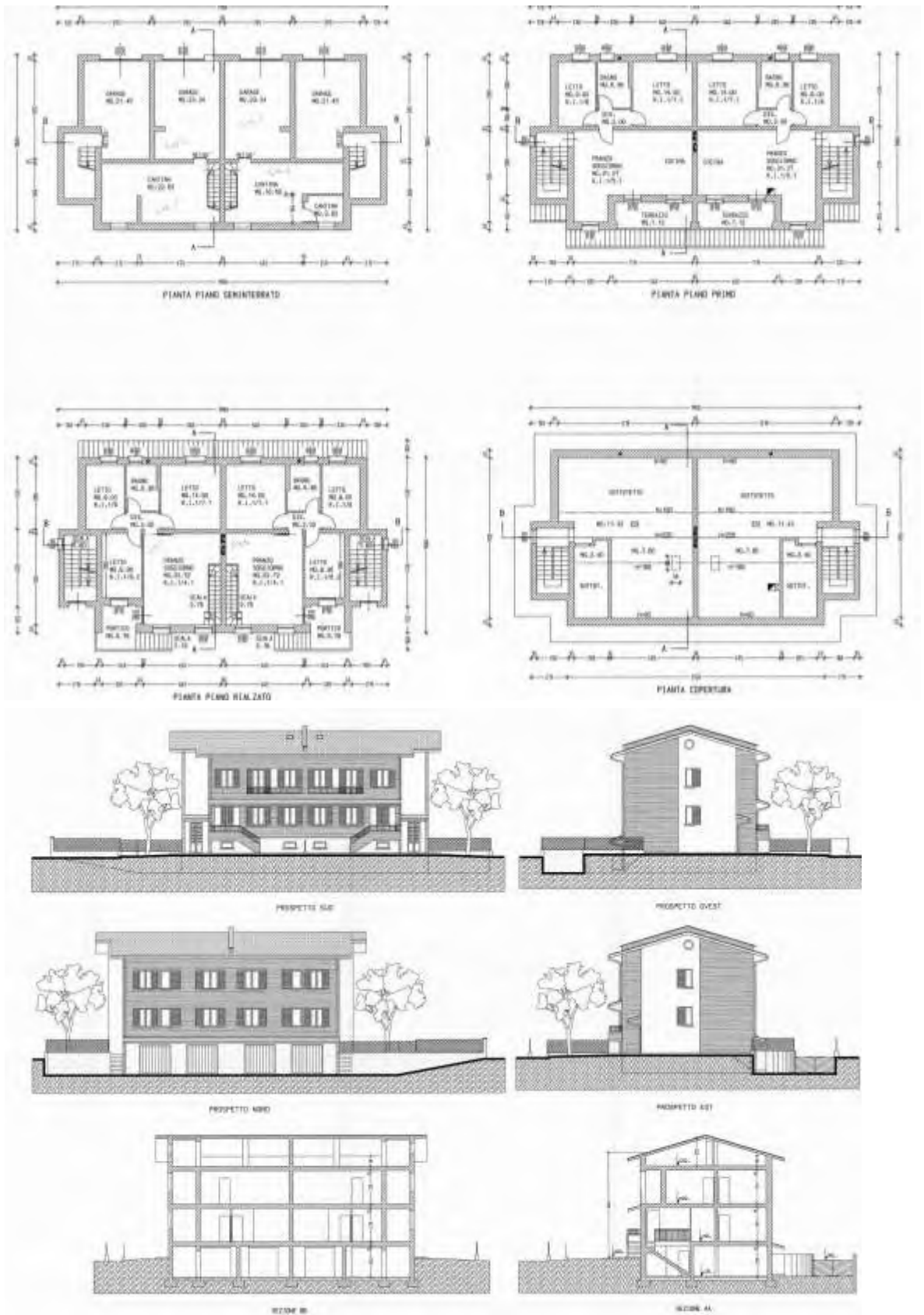
LOTTO 3: (Sub 5, Sub 2, Sub 9) – Alloggio al piano terra (rialzato) accessoriato di cantina al piano seminterrato, con autorimessa e posti auto al piano seminterrato.

LOTTO 4: (Sub 6, Sub 3) – Alloggio al piano terra (rialzato) accessoriato di cantina al piano seminterrato, con autorimessa al piano seminterrato.



Elaborato planimetrico





Grafici di Progetto (VARIANTE DIA PROT. 891 26/01/2009)- fuori scala



LOTTO 1

5.1-LOTTO 1

Descrizione giuridica

Indirizzo: Casalgrande (RE) Via Louis Braille, 14- piano S1-T-1-2

Diritto: Piena e intera proprietà

In fabbricato residenziale a quattro alloggi, - settore occidentale- unità immobiliari in corso di costruzione al grezzo avanzato interno, da destinarsi a civile abitazione con sovrastante soffitta e autorimessa al piano seminterrato. L'abitazione, dotata di corte pertinenziale, ha accesso indipendente dal piano terra con immissione diretta sul vano scala esclusivo che parte dal seminterrato, collegando l'autorimessa; prosegue sino al piano primo con l'abitazione formata da soggiorno/pranzo con angolo cottura, loggia, disimpegno notte, bagno e due camere da letto (doppia e singola); raggiunge il piano sovrastante con due locali sottotetto.

Superficie commerciale (da progetto)

Abitazione con accessori 93,82 mq;

Autorimessa singola 26,38 mq ;

Millesimi di proprietà: **NO**

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

Beni censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di **CASALGRANDE (B893) (RE):**

Fg. 19 p.lla 838

→ Sub **7**, ctg **F/3**; Via Louis Braille,- Piano 1-2 (da destinarsi ad abitazione civile)

→ Sub **1**, ctg **F/3**; Via Louis Braille,- Piano S1 (da destinarsi ad autorimessa)

in ditta correttamente intestata per il diritto di PROPRIETA' 1/1

L'Elaborato planimetrico - Foglio 19; Particella 838 -prot. RE0113859 02/07/2009 (ultimo in atti) identifica i seguenti **BCNC**:

- **Sub10** VIA L. BRAILE piano S1
BCNC AREA DI MANOVRA COMUNE AI SUB. 1,2,3,4,9
- **Sub11** VIA L. BRAILE piano T
BCNC VIALETTO PEDONALE DI INGRESSO COMUNE AI SUB. 5,6,7,8

CONFINI CATASTALI: con riferimento all'elaborato planimetrico

sub 7

- **Piano sottostrada:** **Nord:** terrapieno stesso Sub, Sub 1; **Est:** Sub 1, Sub 5; **Sud e Ovest:** terrapieno stesso Sub;
- **Piano terra:** **Nord:** Sub 10; **Est:** Sub 5; **Sud:** Sub 5; **Ovest:** Sub 11;
- **Piano primo:** **Nord:** a salto Sub 10; **Est:** Sub 8; **Sud:** a salto Sub 5; **Ovest:** a salto stesso Sub;
- **Piano secondo (sottotetto):** **Nord:** a salto Sub 10 e stesso Sub; **Est:** Sub 8; **Sud:** a salto Sub 5; **Ovest:** a salto stesso Sub.

sub 1



- Piano sottostrada: **Nord:** Sub 10; **Est:** Sub 2; **Sud:** Sub 5, Sub 7; **Ovest:** terra-pieno Sub 7.

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Indirizzo: Casalgrande (RE) Via Louis Braille, 14- piano S1-T-1-2

Diritto: Piena e intera proprietà

In palazzina residenziale del tipo abbinata a quattro alloggi, porzioni immobiliari in corso di costruzione al grezzo avanzato interno, da destinarsi a civile abitazione con sovrastante soffitta e autorimessa al piano seminterrato. L'abitazione, dotata di corte pertinenziale, ha accesso indipendente dal piano terra con immissione diretta sul vano scala esclusivo che parte dal seminterrato collegando l'autorimessa; prosegue sino al piano primo con l'abitazione formata da soggiorno/pranzo con angolo cottura, loggia, disimpegno, bagno e due camere da letto (doppia, singola); raggiunge il piano sovrastante con due locali sottotetto. Sono ultimate le partizioni interne e predisposte le parti impiantistiche sottotraccia, superfici intonacate, pavimentazione e rivestimenti parziali. Predisposto termo-autonomo. Immobile libero. L'agibilità è condizionata al conseguimento del collaudo delle urbanizzazioni. Risultano modeste difformità alle parti comuni da regolarizzare.

Superficie Commerciale (da progetto)

Abitazione con accessori 93,82 mq;

Autorimessa singola 26,38 mq ;

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

5.1.3.1 - TITOLI ABILITATIVI ⁸

Il fabbricato con le porzioni immobiliari staggite è stato edificato in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Casalgrande:

- **P.d.C. n. 17 del 22/02/2007** – NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE A N. 4 ALLOGGI-
 - **Voltura N. 48 del 28/06/2007**
 - **D.I.A (Variante) Prot. n. 891 del 26/01/2009**

Per esso non risultano provvedimenti sanzionatori.

5.1.3.2 - ABITABILITA'/AGIBILITA'

Per le Unità Immobiliari Ultimate il 17/07/2009 risulta depositata richiesta di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità del fabbricato, presentata il 17/07/2009 al Protocollo 11642 (Ut 6990). In data 31/07/2009 col prot. 12252 il Responsabile 2° Settore-Urbanistica ed Edilizia Privata notificava al concessionario richiesta di integrazione documentale. Ad oggi non risulta depositato il CERTIFICATO DI COLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. La pratica non si è formalizzata.

5.1.3.3 - CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

⁸ Allegato 5.1



Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 46 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni si dichiara quanto segue: esaminati gli atti progettuali approvati e verificate sul posto le unità immobiliari con sopralluogo in data 22-24/10/2025,

risulta che i lavori non sono stati ultimati:

- per l'abitazione, completa nell'assetto distributivo interno, dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta la sostanziale corrispondenza con minime variazioni dimensionali nei limiti di tolleranza. In copertura sono state realizzate tre finestre a tetto invece di una prevista da progetto;
- per l'autorimessa, completa nell'assetto distributivo, dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta la sostanziale corrispondenza a meno di lievi variazioni dimensionali nei limiti di tolleranza;

in conclusione: **È attestabile** la conformità delle opere **sin qui realizzate** ai Titoli abilitativi rilasciati minime variazioni dimensionali nei limiti delle tolleranze costruttive ex art. 34-bis comma 1 T.U.E. con le modifiche apportate dal DL 69/24 recepite con L.R. n. 5 del 25/07/2025 nel quadro normativo regionale.

5.1.3.4 - CONFORMITA' IMPIANTI

Il cespite immobiliare, in corso di costruzione, è **dotato delle sole predisposizioni impiantistiche**.

5.1.3.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA⁹ (Dlgs 192/05 e DAL R.E.R 156/08 e ss.mm.ii.)

L'immobile è **privo** di attestato di prestazione energetica.

5.1.3.6 - CORRISPONDENZA CATASTALE

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 numero 78), la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia:

- è conforme nei dati di identificazione catastale;
- non risultano planimetrie in atti catastali per unità in corso di costruzione.

5.1.3.7 - VINCOLI EX D.LGS N.42/2004

Quanto in oggetto non è stato mai riconosciuto di interesse storico-artistico e non presenta vincoli comunali storico-artistici.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI RIPRISTINI- BONIFICA

Per le finestre a tetto realizzate in più rispetto al progetto, in questa sede, si prevede il ripristino della configurazione di progetto. I costi di ripristino vengono quantificati in complessivi euro 1.200 detratti dal valore di stima. Totale costi di ripristino **1.200 €**.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE¹⁰

⁹ Allegato 6- Ispezione catasto energetico regionale

¹⁰ Precisando che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione resteranno comunque esclusivamente a carico dell'aggiudicatario. Inoltre, si precisa che il bene, essendo di



Per le unità immobiliari di cui al Lotto 1 non sono emerse irregolarità rilevanti sotto il profilo edilizio. Per completare i lavori sarà necessario incaricare un professionista abilitato per:

- predisporre nuova pratica edilizia ordinaria e conseguire l'Agibilità.
- presentare DOCFA all'Agenzia delle Entrate con planimetrie e classamento delle unità immobiliari.

Irregolarità sulle parti comuni:

per le modeste variazioni rispetto al progetto depositato in atti comunali (manca la pensilina su autorimesse, il cancello pedonale non è in posizione di progetto, i tubi di pluviale sono incompleti), in questa sede, si prevede il completamento o le modifiche necessarie per adeguarle allo stato legittimo. La quota parte dei relativi oneri gravanti su ciascun alloggio e lasciati a carico dell'acquirente, viene prudenzialmente quantificata in misura percentuale come abbattimento sul valore immobiliare pari a **3,50 % - valida per il Lotto 1-** e indicata alla voce costi di regolarizzazione (RE)

Inoltre,

per conseguire l'Agibilità sarà -preliminarmente- necessario incaricare un tecnico qualificato per l'accertamento ed il rilascio del CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DEL FABBRICATO. La quota parte dei relativi oneri gravanti su ciascun alloggio e lasciati a carico dell'acquirente, viene prudenzialmente quantificata in misura percentuale come abbattimento sul valore immobiliare pari a **4,50 %** e indicata alla voce costi di regolarizzazione (RE)

Totale abbattimenti per regolarizzazioni – parti e dotazioni comuni-(RE) **8,00 %**

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

In occasione del sopralluogo 24/10/2025 l'immobile al grezzo risultava libero da cose e persone. Le chiavi dell'autorimessa erano nella disponibilità dell'occupante al civico 14/A che ne occupava un lato con proprio materiale e attrezzature, sulla destra materiale residuo del cantiere.

5.1.7 -LOTTO 1: DESCRIZIONE ANALITICA- VALORE DEL BENE

(ex art.568 c.p.c. e 173 bis disp. att.c.p.c.):

5.1.7.1 DESCRIZIONE ANALITICA

Diritto pignorato	piena proprietà
Quota pignorata	1/1
Indirizzo	REGGIO EMILIA (RE) Via Louis Braille, 14 piano S1-T- 1-2
Descrizione cespite pignorato	1. Unità immobiliare in corso di costruzione (da destinarsi a civile abitazione) Orientamento/esposizione: tre lati liberi, in aderenza ad Est Prospicienza/affaccio: due fronti-area cortiliva Nord -Sud Accesso: pedonale dal camminamento comune - cancelletto al civ. n. 14 con immissione su corte pertinenziale e accesso al vano scala esclusivo a quota piano terra.

provenienza giudiziaria (ex art. 2922 c.c. "nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per causa di lesione"), è venduto secondo la formula del "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia.



- 1.1. **-Da progetto-** L'unità abitativa è organizzata su quattro livelli, dal piano seminterrato - collegato all'autorimessa- sino al piano secondo sottotetto, serviti da vano scala esclusivo. Dall'area cortiliva pertinenziale al piano terra si accede direttamente al vano scala a due rampanti che conduce al piano primo (h 2,70m), dove è distribuita l'unità abitativa che si compone di: soggiorno/pranzo/zona cottura con loggia aperta a Sud, disimpegno notte, bagno, una camera singola ed una camera doppia; la scala raggiunge il sovrastante piano sottotetto (h min 0,80, h max 2,25 m) con due locali soffitta;
- 1.1.1. *Finiture*
L'unità immobiliare si presenta al grezzo avanzato, risulta ultimata nell'assetto distributivo con le partizioni interne in laterizio, le predisposizioni impiantistiche sottotraccia e i serramenti esterni in legno con vetratura termocamera protetti da scuretti esterni in legno. Pareti e soffitti sono finiti ad intonaco. Al piano dell'abitazione mancano la pavimentazione, le porte interne, il portoncino di caposcala, le reti e tutti i componenti impiantistici di comando. La loggia è completa di pavimentazione in gres. Il piano sottotetto, con copertura in legno lamellare a vista, si presenta completo di pavimentazione ceramica nei due locali, uno dei due dotato di rivestimenti ceramici e attrezzato con predisposizioni impiantistiche funzionale ad un bagno, sono presenti tre finestre a tetto (una da progetto). Mancano tutti i componenti impiantistici. Il vano scala a due rampe, che si sviluppa dal piano seminterrato al sottotetto, è completo di ringhiera - ma senza corrimano- di rivestimento pedate, alzate, pianerottoli e zoccoletti in granito rosa, le pareti sono intonacate e i serramenti sono in opera. Mancano i componenti impiantistici, le porte ed il portoncino di ingresso al piano terra.
- 1.1.2. *Dotazione servizi:*
Bagno: predisposto con dotazione completa di allaccio batteria igienico sanitaria con doccia, scarico WC ad incasso e lavatrice- Cucina: predisposto con allaccio lavello e lavastoviglie. Al piano sottotetto un locale è predisposto con dotazione completa per bagno. Mancano igienici, rete elettrica e termo.
- 1.1.3. *Impianti:*
Dotazione standard di impianti elettrico, video-citofonico, televisivo, telefonico, tutti predisposti con i corrugati sottotraccia, scatole a incasso, cassette di distribuzione e quadro comando; Impianto idraulico predisposto con tubazioni sottotraccia, centraline di distribuzione e scarichi; Impianto termico predisposto autonomo a collettori complanari con tubazioni sottotraccia fino ai punti di emissione; impianto climatizzazione predisposto sottotraccia; predisposizioni di allaccio Gas metano di rete con diramazione a servire utenza fuochi cucina e caldaia.
- 1.1.4. *Stato di manutenzione/opere di ripristino*
L'unità immobiliare da destinare ad abitazione è da ultimare nelle parti impiantistiche e nelle finiture, andrà verificata la funzionalità di tutte le predisposizioni impiantistiche. Lo stato di avanzamento dei lavori è stimato al 65 %.
- 1.1.5. *Allacciamenti*
predisposti alla rete gas metano e fornitura elettrica con i contatori individuali predisposti nelle armadiature comuni lungo la rampa di accesso alla corsia di manovra al seminterrato, e rete idrica col contatore individuale in pozzetto all'ingresso pedonale. Gli scarichi sono allacciati al sistema fognario della lottizzazione conferente al collettore comunale.
2. **Unità immobiliare in corso di costruzione** (da destinarsi ad Autorimessa)
Orientamento/esposizione: Nord/ un lato libero
Prospicienza/affaccio: -corsia di manovra comune
Accesso: il cancello carraio comune immette direttamente sulla rampa e corsia di manovra comune al piano seminterrato, il locale è il primo sulla destra.
- 2.1. **Da progetto** - Ampio box auto singolo al piano seminterrato (h 2,50 m), accessibile dalla corsia di manovra è dotato di basculante in ferro zincato



	<p>scatolare e doghe verticali di legno, pavimento in clinker/gres pareti e soffitto intonacati. È comunicante con il vano scala dell'abitazione con porta REI. . Normale stato di conservazione, sono visibili forme di umidità di risalita lungo la base delle pareti. Lo stato di avanzamento dei lavori è stimato al 85 %.</p> <p>2.1.1. <i>Dotazione servizi:</i> No</p> <p>2.1.2. <i>Impianti:</i> Impianto elettrico solo predisposto sottotraccia</p> <p>2.1.3. <i>Stato di manutenzione/opere di ripristino</i> - Normale stato di conservazione, sono visibili forme di umidità di risalita lungo la base delle pareti. Lo stato di avanzamento dei lavori è stimato al 85 %</p> <p>2.1.4. <i>Allacciamenti</i> -predisposti</p>						
Superficie commerciale ¹¹	LOTTO 1		Superficie lorda		Coeff.	Superficie commerciale	
	destinazione	piano	S.U.	Accessoria	C.	S.C.	S.C. (totale)
	SUB 7 (F/3)		(mq)	(mq)		(mq)	(mq)
	VANO SCALA	S1					
	CORTE	T		64,80	0,10	6,48	
	VANO SCALA	T					
	ABITAZIONE	1	50,00		1,00	50,00	
	VANO SCALA	1	11,05		1,00	11,05	
	LOGGIA	1		7,86	0,40	3,14	
	SOTTOT > 1,8m	2		24,00	0,60	14,40	
	SOTTOT < 1,8m	2		58,31	0,15	8,75	
							93,82
	SUB 1 (F/3)						
AUTORIMESSA	S1	26,38		1,00	26,38		
						26,38	
Destinazione	legittima	P1° Abitazione P2 Accessori (soffitta) PS1 Autorimessa					
	effettiva	In corso di costruzione- invariata					

¹¹ La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile 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 vengono stimati a corpo



Stato manutentivo ¹²	MINIMO	Giudizio Assimilabile- Sono necessarie significative opere per ultimare i lavori.
MOBILIO		In occasione del sopralluogo, l'abitazione risultava libera di persone e cose, l'autorimessa parzialmente occupata da materiale residuo di cantiere. Smaltimento a carico dell'acquirente.
AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE ¹³		Il compendio immobiliare staggito è parte di una palazzina a 4 alloggi senza amministratore. Le modeste spese per manutenzione impianti e forniture comuni sono attualmente gestite direttamente tra i proprietari.

5.1.7.2 VALORE DEL BENE - LOTTO 1

SCOPO DELLA STIMA

Determinare il valore dell'immobile da assumere a base d'asta mediante esecuzione forzata.

CRITERIO DI STIMA

Il quesito posto all'esperto richiede una prima fase di stima volta a determinare il *valore di mercato del bene che*, secondo gli Standard Internazionali di valutazione – IVS -, è esplicitato come *"l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. In un secondo momento, trattandosi di vendita forzata che presuppone la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, nonché la **mancanza di garanzia su vizi e difetti**, anche occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, si applicherà una **riduzione in caso d'asta del 20%** e se previsti, si porteranno in deduzione i costi noti stimati per ripristini, regolarizzazioni, oneri condominiali e stato di occupazione. L'ulteriore riduzione del 25% del prezzo base d'asta determina l'offerta minima ex art. 571 c.p.c..

PROCEDIMENTO DI STIMA

Comparazione diretta del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita recenti applicati su beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il parametro di riferimento è il metro-quadrato di superficie commerciale.

Il procedimento di stima è adottabile in quanto si verificano le condizioni al contorno:

- conoscenza di recenti prezzi di compravendita di beni simili.
- esistenza di beni simili;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;

VALORE DI MERCATO - LOTTO 1

¹² STATO MANUTENTIVO

Condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc

Classi:

- Minimo L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione
- Medio L'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione
- Massimo Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria

¹³ Allegato 10 - Documentazione condominiale - non pertinente



La valutazione dei beni è scaturita da un attento studio delle compravendite di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, integrato dalla consultazione di operatori del settore e valorizzando le quotazioni dell'Osservatorio dei valori medi immobiliari (OMI) tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia¹⁴, pervenendo al seguente giudizio di stima del più probabile valore di mercato tenuto conto dello stato di avanzamento lavori e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene staggito espone nella presente relazione:

COMUNE CASALGRANDE (RE) Via L. Braille 14			Sup. Comm.le	Valore di riferimento	Stato avanzamento lavori	Valore commerciale
Unita in corso di costruzione	Piano	mq	€/mq	%	€	
1	Abitazione e accessori	S1-T-1-2	93,82	≈1.900	65%	115.868
2	Autorimessa	S1	26,38	≈ 700	85%	15.396

(Vm) Valore venale complessivo del LOTTO 1 (a corpo) 131.564,00 €

Valore riferibile all'immobile disponibile posto sul libero mercato e quando del caso comprensivo della proporzionale quota di proprietà sulle parti condominiali comuni del fabbricato risultanti dagli atti di provenienza e tali ai sensi dell'art. 1117 c.c. e sulle parti adibite a servizi e impianti comuni tali per legge e regolamento, uso e consuetudine.

DEDUZIONI

Riduzione in caso d'asta - 20%	26.313,00 €
(C/Rp) Costi di ripristino/bonifica § 5.1.4	1.200,00 €
(C/Rg) Costi di regolarizzazione § 5.1.5 (8,00%)	10.525,00 €
(IC) Insoluti condominiali rilevanti sulla stima § 5.1.7	0,00 €
(U) Riduzione per stato di occupazione § 5.1.6 (0,00%)	0,00 €
Totale deduzioni	38.038,00 €

VALORE BASE D'ASTA PROPOSTO

INTERO DELLA PROPRIETA' CON ONERI DI COMPLETAMENTO, REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA/CATASTALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE - IMMOBILE INTESO LIBERO

Valore base d'asta proposto
per arrotondamento € **94.000,00**

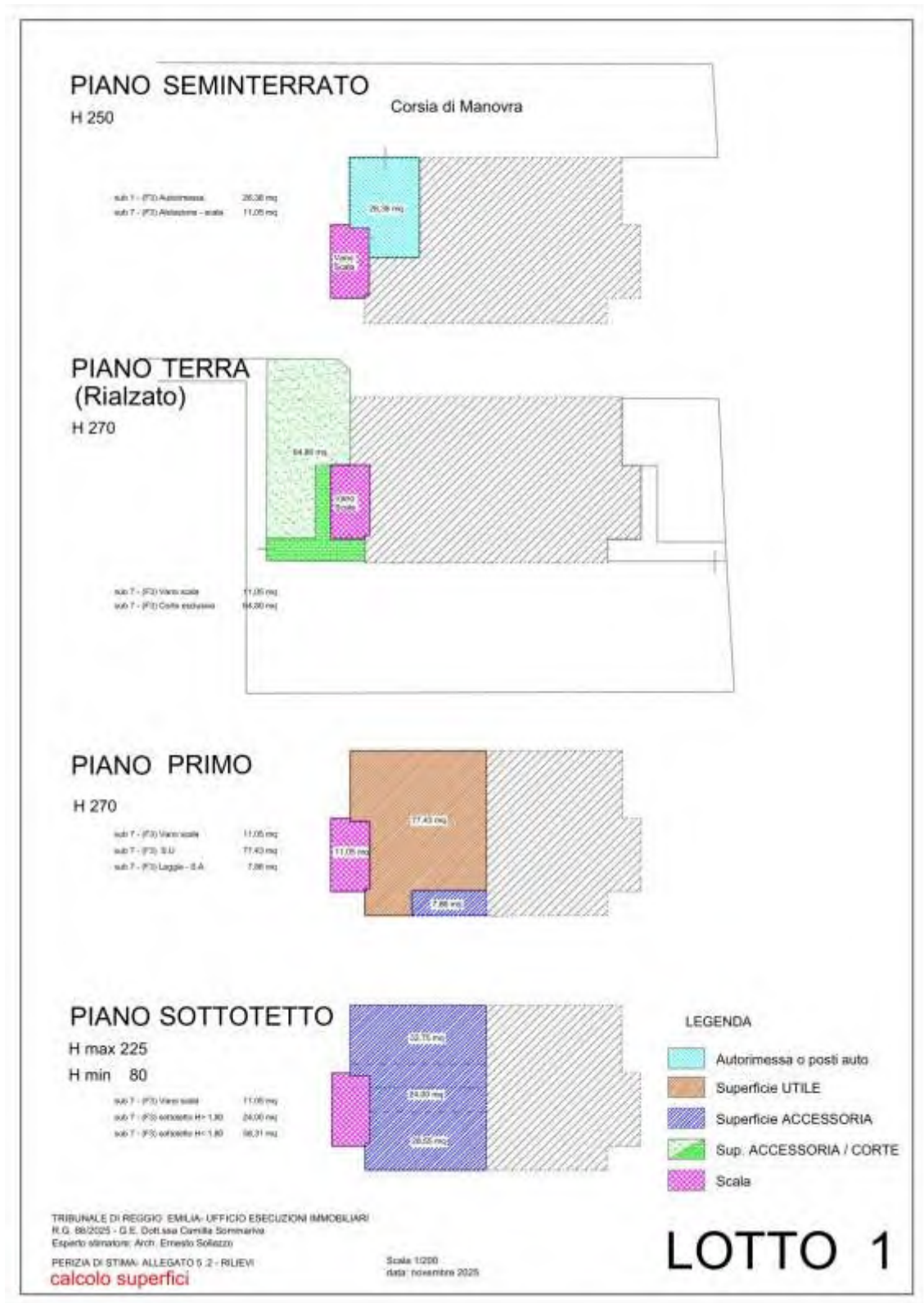
Valore Offerta minima
-25% € **70.500,00**

VALORE DELLA QUOTA: il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà.

¹⁴Allegato 11 -Ricerche di mercato



5.1.8-LOTTO 1: PLANIMETRIE-FOTO
 SCHEMA PLANIMETRICO CALCOLO SUPERFICI (FUORI SCALA)



Documentazione fotografica

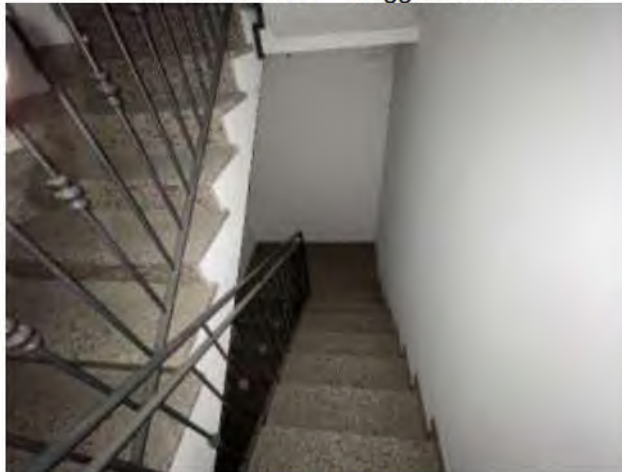




Interno 1 Sogg./Pranzo /K



Interno 2 Bagno



Interno 3 – vano scala



Interno 4 -Soffitta



INTERNO 5 Soffitta



Interno -6 Autorimessa



LOTTO 2**5.2-LOTTO 2**Descrizione giuridica

Indirizzo: Casalgrande (RE) Via Louis Braille, 14/C- piano S1,T-1-2

Diritto: Piena e intera proprietà

In fabbricato residenziale a quattro alloggi, - settore orientale- unità immobiliari in corso di costruzione al grezzo avanzato interno, da destinarsi a civile abitazione con sovrastante soffitta e autorimessa al piano seminterrato. L'abitazione, dotata di corte pertinenziale, ha accesso indipendente dal piano terra con immissione diretta sul vano scala esclusivo che parte dal seminterrato, collegando l'autorimessa; prosegue sino al piano primo con l'abitazione formata da soggiorno/pranzo con angolo cottura, loggia, disimpegno, due camere da letto (doppia e singola) e bagno; raggiunge il piano sovrastante con due locali sottotetto.

Superficie commerciale (da progetto)

Abitazione con accessori 93,82 mq;

Autorimessa singola 26,38 mq ;

Millesimi di proprietà: **NO**

5.2.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI

Beni censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di **CASALGRANDE (B893) (RE):**

Fg. 19 p.lla 838

- Sub **8**, ctg **F/3**; Via Louis Braille,- Piano 1-2 *(da destinarsi ad abitazione civile)*
- Sub **4**, ctg **F/3**; Via Louis Braille,- Piano S1 *(da destinarsi ad autorimessa)*

in ditta correttamente intestata per il diritto di PROPRIETA' 1/1

L'Elaborato planimetrico - Foglio 19; Particella 838 -prot. RE0113859 02/07/2009 (ultimo in atti) identifica i seguenti **BCNC:**

- **Sub10** VIA L. BRAILE piano S1
BCNC AREA DI MANOVRA COMUNE AI SUB. 1,2,3,4,9
- **Sub11** VIA L. BRAILE piano T
BCNC VIALETTA PEDONALE DI INGRESSO COMUNE AI SUB. 5,6,7,8

CONFINI CATASTALI: con riferimento all'elaborato planimetrico

sub 8

- Piano sottostrada: **Nord:** terrapieno stesso Sub, Sub 4; **Est e Sud:** terrapieno stesso Sub; **Ovest:** Sub 4, Sub 6;
- Piano terra: **Nord:** Sub 6, Sub 9; **Est:** mappale 854; **Sud:** Sub 11, Sub 6; **Ovest:** Sub 6;
- Piano primo: **Nord:** a salto Sub 10; **Est:** a salto stesso Sub; **Sud:** a salto Sub 6; **Ovest:** Sub 7;
- Piano secondo (sottotetto): **Nord:** a salto Sub 10; **Est:** a salto stesso Sub; **Sud:** a salto Sub 6; **Ovest:** Sub 7.

sub 4

- **Piano sottostrada: Nord:** Sub 10; **Est:** terrapieno Sub 8; **Sud:** Sub 6, Sub 8; **Ovest:** Sub 3.

5.2.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Indirizzo: Casalgrande (RE) Via Louis Braille, 14/C- piano S1-T-1-2

Diritto: Piena e intera proprietà

In palazzina residenziale del tipo abbinata a quattro alloggi, porzioni immobiliari in corso di costruzione al grezzo avanzato interno, da destinarsi a civile abitazione con sovrastante soffitta e autorimessa al piano seminterrato. L'abitazione, dotata di corte pertinenziale, ha accesso indipendente dal piano terra con immissione diretta sul vano scala esclusivo che parte dal seminterrato collegando l'autorimessa; prosegue sino al piano primo con l'abitazione formata da soggiorno/pranzo con angolo cottura, loggia, disimpegno, bagno e due camere da letto (doppia, singola); raggiunge il piano sovrastante con due locali sottotetto. Sono ultimate le partizioni interne e predisposte le parti impiantistiche sottotraccia, superfici intonacate, pavimentazione e rivestimenti parziali. Predisposto termo-autonomo. Immobile libero. Dissesto locale alla copertura vano scala. L'agibilità è condizionata al conseguimento del collaudo delle urbanizzazioni. Risultano modeste difformità alle parti comuni da regolarizzare.

Superficie Commerciale (da progetto)

Abitazione con accessori 93,82 mq;

Autorimessa singola 26,38 mq ;

5.2.3-LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA

5.2.3.1 - TITOLI ABILITATIVI ¹⁵

Il fabbricato con le porzioni immobiliari staggite è stato edificato in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Casalgrande:

- **P.d.C. n. 17 del 22/02/2007** – NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE A N. 4 ALLOGGI-
 - **Voltura N. 48 del 28/06/2007**
 - **D.I.A (Variante) Prot. n. 891 del 26/01/2009**

Per esso non risultano provvedimenti sanzionatori.

5.2.3.2 - ABITABILITA'/AGIBILITA'

Per le Unità Immobiliari Ultimate il 17/07/2009 risulta depositata richiesta di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità del fabbricato, presentata il 17/07/2009 al Protocollo 11642 (Ut 6990). In data 31/07/2009 col prot. 12252 il Responsabile 2° Settore-Urbanistica ed Edilizia Privata notificava al concessionario richiesta di integrazione documentale. Ad oggi non risulta depositato il CERTIFICATO DI COLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. La pratica non si è formalizzata.

5.2.3.3 - CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

¹⁵ Allegato 5.1



Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 46 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni si dichiara quanto segue: esaminati gli atti progettuali approvati e verificate sul posto le unità immobiliari con sopralluogo in data 16/10/2025,

risulta che i lavori non sono stati ultimati:

- per l'abitazione, completa nell'assetto distributivo interno, dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta la sostanziale corrispondenza con minime variazioni dimensionali nei limiti di tolleranza. In copertura sono state realizzate due finestre a tetto invece di una prevista da progetto;
- per l'autorimessa, completa nell'assetto distributivo, dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta la sostanziale corrispondenza a meno di lievi variazioni dimensionali nei limiti di tolleranza;

in conclusione: **È attestabile** la conformità delle opere **sin qui realizzate** ai Titoli abilitativi rilasciati con minime variazioni dimensionali nei limiti delle tolleranze costruttive ex art. 34-bis comma 1 T.U.E. con le modifiche apportate dal DL 69/24 recepite con L.R. n. 5 del 25/07/2025 nel quadro normativo regionale.

5.2.3.4 - CONFORMITA' IMPIANTI

Il cespite immobiliare, in corso di costruzione, è **dotato delle sole predisposizioni impiantistiche**.

5.2.3.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA¹⁶ (Dlgs 192/05 e DAL R.E.R. 156/08 e ss.mm.ii.)

L'immobile è **privo** di attestato di prestazione energetica.

5.2.3.6 - CORRISPONDENZA CATASTALE

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 numero 78), la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia:

- è conforme nei dati di identificazione catastale;
- non risultano planimetrie in atti catastali per unità in corso di costruzione.

5.2.3.7 - VINCOLI EX D.LGS N.42/2004

Quanto in oggetto non è stato mai riconosciuto di interesse storico-artistico e non presenta vincoli comunali storico-artistici.

5.2.4-LOTTO 2: EVENTUALI RIPRISTINI- BONIFICA

Per le finestre a tetto realizzate in più rispetto al progetto, in questa sede, si prevede il ripristino della configurazione di progetto. I costi di ripristino vengono quantificati in complessivi euro 1.200. Per il dissesto locale rinvenuto in copertura all'appoggio trave di colmo vano scala e lungo il cordolo, si ipotizza un costo di ripristino di 2.800 € operando all'interno dell'attività di completamento lavori. Totale costi di ripristino **4.000 €**.

5.2.5-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE¹⁷

¹⁶ Allegato 6- Ispezione catasto energetico regionale

¹⁷ Precisando che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione resteranno comunque esclusivamente a carico dell'aggiudicatario. Inoltre, si precisa che il bene, essendo di



Per le unità immobiliari di cui al Lotto 2 non sono emerse irregolarità rilevanti sotto il profilo edilizio. Per completare i lavori sarà necessario incaricare un professionista abilitato per:

- predisporre nuova pratica edilizia ordinaria e conseguire l'Agibilità.
- presentare DOCFA all'Agenzia delle Entrate con planimetrie e classamento delle unità immobiliari.

Irregolarità sulle parti comuni:

per le modeste variazioni rispetto al progetto depositato in atti comunali (manca la pensilina su autorimesse, il cancello pedonale non è in posizione di progetto, i tubi di pluviale sono incompleti), in questa sede, si prevede il completamento o le modifiche necessarie per adeguarle allo stato legittimo. La quota parte dei relativi oneri gravanti su ciascun alloggio e lasciati a carico dell'acquirente, viene prudenzialmente quantificata in misura percentuale come abbattimento sul valore immobiliare pari a **3,50 % - valida per il Lotto 2** - e indicata alla voce costi di regolarizzazione (RE)

Inoltre,

per conseguire l'Agibilità sarà -preliminarmente- necessario incaricare un tecnico qualificato per l'accertamento ed il rilascio del CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DEL FABBRICATO. La quota parte dei relativi oneri gravanti su ciascun alloggio e lasciati a carico dell'acquirente, viene prudenzialmente quantificata in misura percentuale come abbattimento sul valore immobiliare pari a **4,50 %** e indicata alla voce costi di regolarizzazione (RE)

Totale abbattimenti per regolarizzazioni – parti e dotazioni comuni-(RE) **8,00 %**

5.2.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

In occasione del sopralluogo 07/11/2025 l'immobile, con finiture al grezzo, risultava libero da cose e persone. Le chiavi dell'autorimessa erano nella disponibilità dell'occupante civico 14/B usandola per deporre provvisoriamente materiale e attrezzature proprie.

5.2.7 -LOTTO 2: DESCRIZIONE ANALITICA- VALORE DEL BENE

(ex art.568 c.p.c. e 173 bis disp. att.c.p.c.):

5.2.7.1 DESCRIZIONE ANALITICA

Diritto pignorato	piena proprietà
Quota pignorata	1/1
Indirizzo	REGGIO EMILIA (RE) Via Louis Braille, 14 piano S1-T- 1-2
Descrizione cespite pignorato	<p>1. Unità immobiliare in corso di costruzione (da destinarsi a civile abitazione) Orientamento/esposizione: tre lati liberi, in aderenza a Ovest Prospicienza/affaccio: due fronti-area cortiliva Nord -Sud Accesso: pedonale dal camminamento comune - cancelletto al civ. n. 14/C con immissione su corte esclusiva e accesso sul vano scala esclusivo a quota piano terra.</p> <p>1.1. -Da progetto- L'unità abitativa è organizzata su quattro livelli, dal piano seminterrato - collegato all'autorimessa- al piano secondo sottotetto, serviti da vano scala esclusivo. Dall'area cortiliva pertinenziale al piano terra si accede</p>

provenienza giudiziaria (ex art. 2922 c.c. "nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per causa di lesione"), è venduto secondo la formula del "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia.



direttamente al vano scala a due rampanti che conduce al piano primo (h 2,70m), dove è distribuita l'unità abitativa che si compone di: soggiorno/pranzo/zona cottura con loggia aperta a Sud, disimpegno notte, bagno, una camera singola ed una camera doppia; la scala raggiunge il sovrastante piano sottotetto (h min 0,80, h max 2,25 m) con due locali soffitta;

1.1.1. Finiture

L'unità immobiliare si presenta al grezzo avanzato, risulta ultimata nell'assetto distributivo con le partizioni interne in laterizio, le predisposizioni impiantistiche sottotraccia e i serramenti esterni in legno con vetratura termocamera protetti da scuretti esterni in legno. Pareti e soffitti sono finiti ad intonaco civile. Al piano dell'abitazione mancano la pavimentazione, le porte interne, il portoncino di caposcala, le reti e tutti i componenti impiantistici di comando. La loggia è completa di pavimentazione in gres. Il piano sottotetto, con copertura in legno lamellare a vista, si presenta completo di pavimentazione ceramica nei due locali, uno dei due dotato di rivestimenti ceramici e attrezzato con predisposizioni impiantistiche funzionali ad un bagno, sono presenti tre finestre a tetto (una da progetto). Mancano tutti i componenti impiantistici. Il vano scala a due rampe, che si sviluppa dal piano seminterrato al sottotetto, è completo di ringhiera - ma senza corrimano- di rivestimento pedate, alzate, pianerottoli e zoccolotti in granito rosa, le pareti sono intonacate e i serramenti sono in opera. Mancano i componenti impiantistici, le porte ed il portoncino di ingresso al piano terra.

1.1.2. Dotazione servizi:

Bagno: predisposto con dotazione completa di allaccio batteria igienico sanitaria con doccia, scarico WC ad incasso e lavatrice- Cucina: con predisposti allacci lavello e lavastoviglie. Al piano sottotetto un locale è predisposto con dotazione completa per bagno. Mancano igienici, rete elettrica e termo.

1.1.3. Impianti:

Dotazione standard di impianti elettrico, video-citofonico, televisivo, telefonico, tutti predisposti con i corrugati sottotraccia, scatole a incasso, cassette di distribuzione e quadro comando; Impianto idraulico predisposto con tubazioni sottotraccia, centraline di distribuzione e scarichi; Impianto termico predisposto autonomo a collettori complanari con tubazioni sottotraccia fino ai punti di emissione; impianto climatizzazione predisposto sottotraccia; predisposizioni di allaccio Gas metano di rete con diramazione a servire utenza fuochi cucina e caldaia.

1.1.4. Stato di manutenzione/opere di ripristino

L'unità immobiliare da destinare ad abitazione è da ultimare nelle parti impiantistiche e nelle finiture, andrà verificata la funzionalità di tutte le predisposizioni impiantistiche. Lo stato di avanzamento dei lavori è stimato al 65 %. Si segnala la presenza di un dissesto locale in corrispondenza del cordolo appoggio colmo tetto vano scala.

1.1.5. Allacciamenti

predisposti alla rete gas metano e fornitura elettrica con i contatori individuali predisposti nelle armadiature comuni lungo la rampa di accesso alla corsia di manovra al seminterrato, e rete idrica col contatore individuale in pozzetto all'ingresso pedonale. Gli scarichi sono allacciati al sistema fognario della lottizzazione conferente al collettore comunale.

2. Unità immobiliare in corso di costruzione (da destinarsi ad Autorimessa)

Orientamento/esposizione: Nord/ un lato libero

Prospicenza/affaccio: -corsia di manovra comune

Accesso: il cancello carraio comune immette direttamente sulla rampa e corsia di manovra comune al piano seminterrato , il locale è il primo sulla destra.

2.1. Da progetto - Ampio box auto singolo al piano seminterrato (h 2,50 m), accessibile dalla corsia di manovra è dotato di basculante in ferro zincato scatolare e doghe verticali di legno, pavimento in clinker/gres pareti e soffitto intonacati. È comunicante con il vano scala dell'abitazione sub 8 con porta



	REI. . Normale stato di conservazione, sono visibili forme di umidità di risalita lungo la base delle pareti. Lo stato di avanzamento dei lavori è stimato al 85 %. 2.1.1. <i>Dotazione servizi</i> : No 2.1.2. <i>Impianti</i> : Impianto elettrico solo predisposto sottotraccia 2.1.3. <i>Stato di manutenzione/opere di ripristino</i> - Normale stato di conservazione, sono visibili forme di umidità di risalita lungo la base delle pareti. Lo stato di avanzamento dei lavori è stimato al 85 % 2.1.4. <i>Allacciamenti</i> -predisposti						
Superficie commerciale ¹⁸	LOTTO 2		Superficie lorda		Coeff.	Superficie commerciale	
	destinazione	piano	S.U.	Accessoria	C.	S.C.	S.C. (totale)
	SUB 8 (F/3)		(mq)	(mq)		(mq)	(mq)
	VANO SCALA	S1					
	CORTE	T		63,30	0,10	6,33	
	VANO SCALA	T					
	ABITAZIONE	1	50,00		1,00	50,00	
	VANO SCALA	1	11,05		1,00	11,05	
	LOGGIA	1		7,86	0,40	3,14	
	SOTTOT > 1,8m	2		24,00	0,60	14,40	
	SOTTOT < 1,8m	2		58,31	0,15	8,75	
							93,67
	SUB 4 (F/3)						
AUTORIMESSA	S1	26,38		1,00	26,38		
						26,38	
Destinazione	legittima	P1° Abitazione P2 Accessori (soffitta) PS1 Autorimessa					
	effettiva	In corso di costruzione- invariata					

¹⁸ La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile 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 vengono stimati a corpo



Stato manutentivo ¹⁹	MINIMO	Giudizio Assimilabile- Sono necessarie significative opere per ultimare i lavori.
MOBILIO		In occasione del sopralluogo, l'abitazione risultava libera di persone e cose, l'autorimessa parzialmente occupata da materiale residuo di cantiere. Smaltimento a carico dell'acquirente.
AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE ²⁰		Il compendio immobiliare staggito è parte di una palazzina a 4 alloggi senza amministratore. Le modeste spese per manutenzione impianti e forniture comuni sono attualmente gestite direttamente tra i proprietari.

5.2.7.2 VALORE DEL BENE - LOTTO 2

SCOPO DELLA STIMA

Determinare il valore dell'immobile da assumere a base d'asta mediante esecuzione forzata.

CRITERIO DI STIMA

Il quesito posto all'esperto richiede una prima fase di stima volta a determinare il *valore di mercato del bene che*, secondo gli Standard Internazionali di valutazione – IVS -, è esplicitato come *"l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. In un secondo momento, trattandosi di vendita forzata che presuppone la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, nonché la **mancanza di garanzia su vizi e difetti**, anche occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, si applicherà una **riduzione in caso d'asta del 20%** e se previsti, si porteranno in deduzione i costi noti stimati per ripristini, regolarizzazioni, oneri condominiali e stato di occupazione. L'ulteriore riduzione del 25% del prezzo base d'asta determina l'offerta minima ex art. 571 c.p.c..

PROCEDIMENTO DI STIMA

Comparazione diretta del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita recenti applicati su beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il parametro di riferimento è il metro-quadrato di superficie commerciale.

Il procedimento di stima è adottabile in quanto si verificano le condizioni al contorno:

- conoscenza di recenti prezzi di compravendita di beni simili.
- esistenza di beni simili;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;

¹⁹ STATO MANUTENTIVO

Condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc

Classi:

- Minimo L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione
- Medio L'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione
- Massimo Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria

²⁰ Allegato 10 - Documentazione condominiale non pertinente



VALORE DI MERCATO - LOTTO 2

La valutazione dei beni è scaturita da un attento studio delle compravendite di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, integrato dalla consultazione di operatori del settore e valorizzando le quotazioni dell'Osservatorio dei valori medi immobiliari (OMI) tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia²¹, pervenendo al seguente giudizio di stima del più probabile valore di mercato tenuto conto dello stato di avanzamento lavori e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene staggito esposte nella presente relazione:

COMUNE CASALGRANDE (RE) Via L. Braille 14/C			Sup. Comm.le	Valore di riferimento	Stato avanzamento lavori	Valore commerciale
Unità in corso di costruzione	Piano	mq	€/mq	%	€	
1	Abitazione e accessori	S1-T-1-2	93,67	≈1.900	65%	115.683
2	Autorimessa	S1	26,38	≈ 700	85%	15.396

(Vm) Valore venale complessivo del LOTTO 2 (a corpo) 131.379,00 €

Valore riferibile all'immobile disponibile posto sul libero mercato e quando del caso comprensivo della proporzionale quota di proprietà sulle parti condominiali comuni del fabbricato risultanti dagli atti di provenienza e tali ai sensi dell'art. 1117 c.c. e sulle parti adibite a servizi e impianti comuni tali per legge e regolamento, uso e consuetudine.

DEDUZIONI

Riduzione in caso d'asta - 20%	26.276,00 €
(C/Rp) Costi di ripristino/bonifica § 5.2.4	4.000,00 €
(C/Rg) Costi di regolarizzazione § 5.2.5 (8,00%)	10.510,00 €
(IC) Insoluti condominiali rilevanti sulla stima § 5.2.7.1	0,00 €
(U) Riduzione per stato di occupazione § 5.2.6 (0,00%)	0,00 €
Totale deduzioni	40.786,00 €

VALORE BASE D'ASTA PROPOSTO

INTERO DELLA PROPRIETA' CON ONERI DI COMPLETAMENTO, REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA/CATASTALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE - IMMOBILE INTESO LIBERO

Valore a base d'asta proposto
per arrotondamento € **91.000,00**

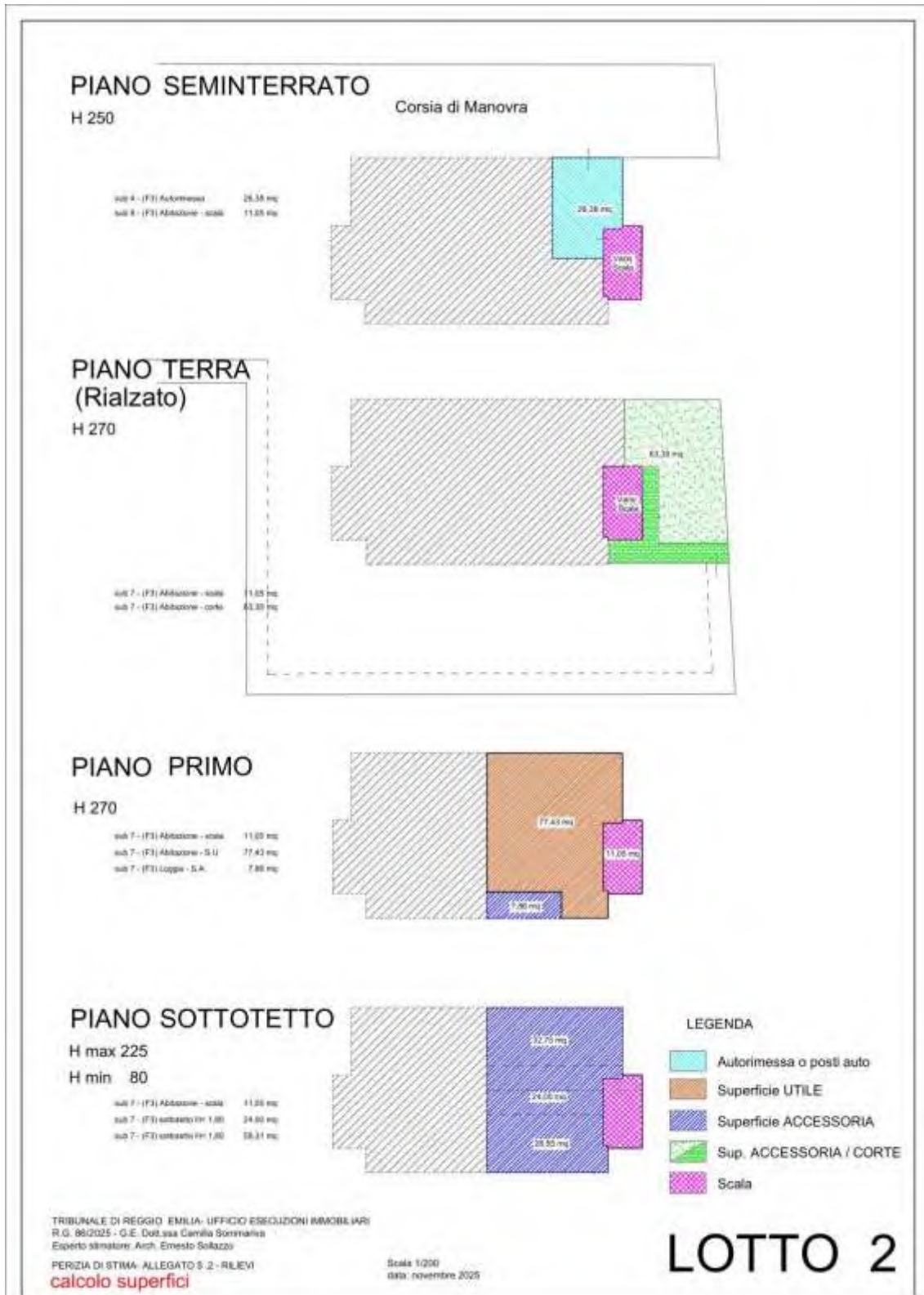
Valore Offerta minima
-25% € **68.250,00**

VALORE DELLA QUOTA: il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà.

²¹Allegato 11 -Ricerche di mercato



5.2.8-LOTTO 2: PLANIMETRIE-FOTO
 SCHEMA PLANIMETRICO CALCOLO SUPERFICI (FUORI SCALA)



Documentazione fotografica



Esterno 1 - Prospetto Sud/ Sud-Est



Esterno 2 - Prospetto Est



Esterno 3 – Accesso dalla corte



Esterno 4 – Corte esclusiva P.T.



Esterno 5 – Prospetto Nord



Interno autorimessa – P S1





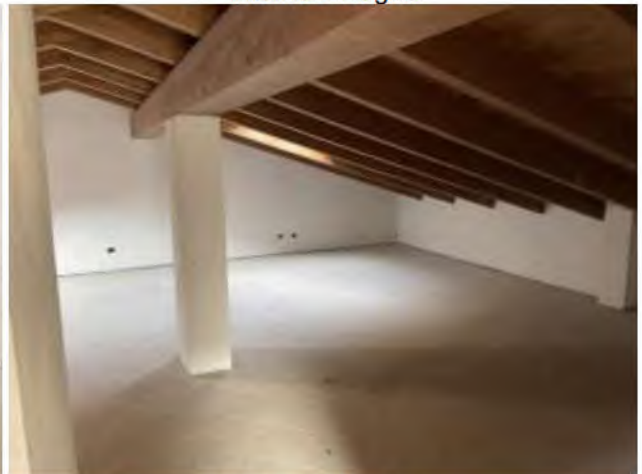
Interno 1 Sogg.Pranzo



Interno 2 Bagno



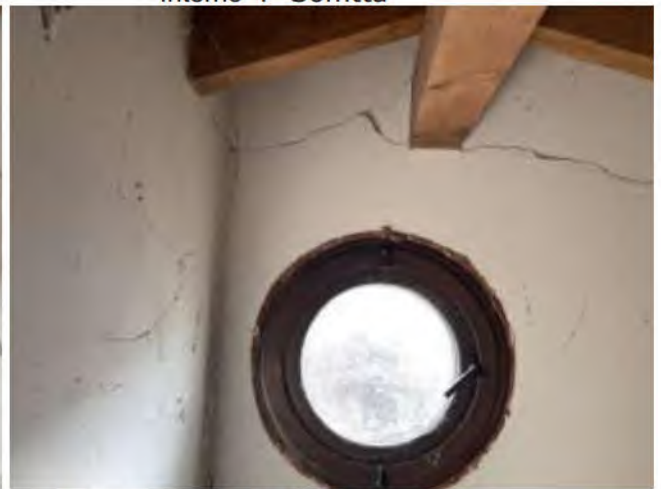
Interno 3 – vano scala



Interno 4 -Soffitta



Interno 5 – Soffitta



Interno 6 – Dettaglio dissesto



LOTTO 3

5.3-LOTTO 3

Descrizione giuridica

Indirizzo: Casalgrande (RE) Via Louis Braille, 14/A- piano S1,T

Diritto: Piena e intera proprietà

In fabbricato residenziale a quattro alloggi - settore occidentale-, alloggio al piano terra (rialzato) e seminterrato, con autorimessa e posti auto scoperti al piano seminterrato. L'abitazione è distribuita al piano rialzato con accesso dalla corte pertinenziale al piano terra ed è formata da portico, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e tre camere da letto (una doppia e due singole), oltre ampia cantina annessa al piano seminterrato collegato da scala interna; sono comprese una autorimessa singola comunicante con la cantina ed un posto auto scoperto sull'area comune di manovra a Nord;

Superficie commerciale (da progetto)

Abitazione con accessori 110,97 mq;
Autorimessa singola 27,30 mq ;
Posto auto scoperto 36,00 mq ;

Millesimi di proprietà: **NO**

5.3.1-LOTTO 3: DATI CATASTALI

Beni censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di **CASALGRANDE (B893) (RE):**

Fg. 19 p.lla 838

- Sub **5**, ctg **A/2**; 5 vani, classe 2, Superficie catastale 106 mq, R.C. 413 ,17 € indirizzo Via Louis Braille,- Piano S1-T
- Sub **2**, ctg **C/6**; 27 mq, classe 3, Superficie catastale 27 mq, R.C. 69,72 € indirizzo Via Louis Braille,- Piano S1
- Sub **9**, ctg **C/6**; 36 mq, classe 2, Superficie catastale 37 mq, R.C. 79,95 € indirizzo Via Louis Braille,- Piano S1

in ditta correttamente intestata per il diritto di PROPRIETA' 1/1

L'Elaborato planimetrico - Foglio 19; Particella 838 -prot. RE0113859 02/07/2009 (ultimo in atti) identifica i seguenti **BCNC**:

- **Sub10** VIA L. BRAILE piano S1
BCNC AREA DI MANOVRA COMUNE AI SUB. 1,2,3,4,9
- **Sub11** VIA L. BRAILE piano T
BCNC VIALETTA PEDONALE DI INGRESSO COMUNE AI SUB. 5,6,7,8

CONFINI CATASTALI: con riferimento all'elaborato planimetrico

sub 5

- **Piano sottostrada:** **Nord:** Sub 1, Sub 2; **Est :** Sub 6; **Sud:** terrapieno stesso Sub; **Ovest:** Sub 7;
- **Piano terra:** **Nord:** sub 7, a salto sub 10; **Est:** Sub 6; **Sud:** Sub 11; **Ovest:** Sub 11, Sub 7;



sub 2

- Piano sottostrada: **Nord**: Sub 10; **Est**: Sub 3; **Sud**: Sub 5; **Ovest**: Sub 1.

sub 9

- Piano sottostrada: **Nord**: P.Ila 878; **Est**: terrapieno P.Ila 854; **Sud**: terrapieno Sub 8; **Ovest**: Sub 10.

5.3.2-LOTTO 3: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Indirizzo: Casalgrande (RE) Via Louis Braille, 14/A- piano S1-T-1-2

Diritto: Piena e intera proprietà

Porzioni di fabbricato residenziale -tipo abbinato- a quattro alloggi, composte di: Abitazione di tipo civile con accesso pedonale indipendente dall'area cortiliva esclusiva al piano terra, è formata al piano rialzato da: portico di accesso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno notte, bagno, tre camere da letto (una doppia, due singola) e scala interna a giorno che collega una ampia cantina al piano seminterrato; completa di autorimessa singola abbinata al piano seminterrato, comunicante con la cantina, e posto auto scoperto sulla corsia di manovra comune.

Superficie commerciale

Abitazione con accessori 110,97 mq;

Autorimessa singola 27,30 mq ;

Posto auto scoperto 36,00 mq ;

5.3.3-LOTTO 3: REGOLARITA' EDILIZIA

5.2.3.1 - TITOLI ABILITATIVI ²²

Il fabbricato con le porzioni immobiliari staggite è stato edificato in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Casalgrande:

- **P.d.C. n. 17 del 22/02/2007** – NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE A N. 4 ALLOGGI-
 - **Voltura N. 48 del 28/06/2007**
 - **D.I.A (Variante) Prot. n. 891 del 26/01/2009**

Per esso non risultano provvedimenti sanzionatori.

5.3.3.2 - ABITABILITA'/AGIBILITA'

Per le Unità Immobiliari Ultimate il 17/07/2009 risulta depositata richiesta di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità del fabbricato, presentata il 17/07/2009 al Protocollo 11642 (Ut 6990). In data 31/07/2009 col prot. 12252 il Responsabile 2° Settore-Urbanistica ed Edilizia Privata notificava al concessionario richiesta di integrazione documentale. Ad oggi non risulta depositato il CERTIFICATO DI COLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. La pratica non si è formalizzata.

5.3.3.3 - CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

²² Allegato 5.1



Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 46 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni si dichiara quanto segue: esaminati gli atti progettuali approvati e verificate sul posto le unità immobiliari con sopralluogo in data 16/10/2025,

risulta che:

- per l'abitazione, dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta: al piano rialzato, la sostanziale corrispondenza con minime variazioni dimensionali nei limiti di tolleranza costruttiva; al piano seminterrato, i locali accessori risultano utilizzati con finiture impiantistiche proprie dei vani principali, apertura di nuovo vano porta nella parete di confine con l'autorimessa;
- per l'autorimessa, dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risultano modifiche distributive: è stato ritagliato nell'angolo interno ovest un nuovo locale di dimensioni pari a circa 2,25x1,95 m con divisori in blocchetti di cemento cellulare, il vano risulta attrezzato come bagno e comunicante con il contiguo locale cantina.
- per il posto auto scoperto dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta la piena corrispondenza.

in conclusione: **Non è attestabile la conformità edilizia**. Le irregolarità rilevate, che non siano già riconducibili alle fattispecie delle tolleranze ex art. 34-bis T.U.E. L.R. n. 5 del 25/07/2025, non risultano ammissibili a sanatoria e pertanto se ne prevede il ripristino in conformità ai titoli abilitativi e agli usi legittimati.

5.3.3.4 - CONFORMITA' IMPIANTI

Il cespite immobiliare, è **dotato delle conformità impiantistiche**, depositate in atti comunali con la richiesta di Agibilità.

5.3.3.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA²³ (Dlgs 192/05 e DAL R.E.R 156/08 e ss.mm.ii.)

L'immobile è **privo** di attestato di prestazione energetica.

5.3.3.6 - CORRISPONDENZA CATASTALE

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 numero 78), la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia:

- è conforme nei dati di identificazione catastale;
- per l'abitazione e l'autorimessa, le planimetrie in atti catastali, troveranno piena corrispondenza all'esito dei ripristini previsti in conformità allo stato legittimato. Per il posto auto vi è conformità tra lo stato rilevato e la raffigurazione planimetrica.

5.3.3.7 - VINCOLI EX D.LGS N.42/2004

Quanto in oggetto non è stato mai riconosciuto di interesse storico-artistico e non presenta vincoli comunali storico-artistici.

5.3.4-LOTTO 3: EVENTUALI RIPRISTINI- BONIFICA

Sono previste opere di remissione in pristino: abolizione delle finiture e dotazioni impiantistiche improprie nel locale accessorio al seminterrato, demolizione del locale di

²³ Allegato 6- Ispezione catasto energetico regionale



servizio ricavato nell'autorimessa chiudendo la porta di comunicazione con la cantina, ripristino della cucina al piano rialzato. Si stima un costo per ripristini pari a circa **5.000 €**.

5.3.5-LOTTO 3: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE²⁴

Per le unità immobiliari di cui al Lotto 3 sono emerse irregolarità rilevanti sotto il profilo edilizio/urbanistico, per esse è prevista la rimessa in pristino con le opere segnalate al paragrafo precedente.

Irregolarità sulle parti comuni:

per le modeste variazioni rispetto al progetto depositato in atti comunali (manca la pensilina su autorimesse, il cancello pedonale non è in posizione di progetto, i tubi di pluviale sono incompleti), in questa sede, si prevede il completamento o le modifiche necessarie per adeguarle allo stato legittimo. La quota parte dei relativi oneri gravanti su ciascun alloggio e lasciati a carico dell'acquirente, viene prudenzialmente quantificata in misura percentuale come abbattimento sul valore immobiliare pari a **3,50 % - valida per il Lotto 3** - e indicata alla voce costi di regolarizzazione (RE)

Inoltre,

per conseguire l'Agibilità sarà -preliminarmente- necessario incaricare un tecnico qualificato per l'accertamento ed il rilascio del CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DEL FABBRICATO. La quota parte dei relativi oneri gravanti su ciascun alloggio e lasciati a carico dell'acquirente, viene prudenzialmente quantificata in misura percentuale come abbattimento sul valore immobiliare pari a **3,50 %** e indicata alla voce costi di regolarizzazione (RE)

Totale abbattimenti per regolarizzazioni – parti e dotazioni comuni-(RE) **7,00 %**

5.3.6-LOTTO 3: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

In occasione del sopralluogo 24/11/2025 l'immobile LOTTO 3 risultava occupato da soggetto terzo estraneo al pignoramento, qui residente²⁵ con la propria famiglia dal 2010, in base a titolo sottoscritto con la società esecutata (preliminare di vendita 2006/07 non esibito). Le ricerche condotte dall'Agenzia delle Entrate in ordine alla sussistenza di contratti ha dato esito negativo. L'ispezione al Servizio di Pubblicità Immobiliare ha fornito **esito negativo sulla trascrizione del titolo**. Il compendio immobiliare staggito al lotto 3, ai fini della procedura e con riserva di pronuncia dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, è inteso OCCUPATO DA TERZI ESTRANEI AL PIGNORAMENTO CON TITOLO NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA

5.3.7 -LOTTO 3: DESCRIZIONE ANALITICA- VALORE DEL BENE

(ex art.568 c.p.c. e 173 bis disp. att.c.p.c.):

5.3.7.1 DESCRIZIONE ANALITICA

²⁴ Precisando che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione resteranno comunque esclusivamente a carico dell'aggiudicatario. Inoltre, si precisa che il bene, essendo di provenienza giudiziaria (ex art. 2922 c.c. "nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per causa di lesione"), è venduto secondo la formula del "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia.

²⁵ Allegato 10. Controlli stato di occupazione



Diritto pignorato	piena proprietà
Quota pignorata	1/1
Indirizzo	REGGIO EMILIA (RE) Via Louis Braille, 14/A piano S1-T
Descrizione cespite pignorato	<p>1. Abitazione di tipo civile - su due livelli</p> <p>Orientamento/esposizione: due lati liberi, Nord/Sud</p> <p>Prospicienza/affaccio: area cortiliva comune Nord - giardino privato Sud</p> <p>Accesso: pedonale dal camminamento comune - cancelletto al civ. n. 14/A - con immissione su corte esclusiva a quota piano terra, il dislivello di circa 1,30 m dalla quota di campagna è superato con una rampa di 8 gradini;</p> <p>1.1. L'unità abitativa ha accesso pedonale indipendente dall'area cortiliva esclusiva al piano terra, è formata al piano rialzato (h 2,70m) da: portico di accesso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno notte, bagno, tre camere da letto (una doppia, due singola) e scala interna a giorno che conduce al piano seminterrato con ampia cantina (h 2,50m). Attualmente la cantina è utilizzata e attrezzata impropriamente come cucina/pranzo, inoltre è stato creato un nuovo vano porta comunicante con un locale ritagliato dall'autorimessa contigua e attrezzato come bagno completo.</p> <p>1.1.1. <i>Finiture</i> L'unità immobiliare presenta finiture di buona qualità risalenti all'epoca di costruzione (circa 15 anni), in buono stato di manutenzione. Pareti intonacate al civile e tinteggiate nei toni chiari e pastello, pavimenti omogenea in gres effetto cotto antico chiaro stonalizzato, formato 40x40, montato in diagonale al piano rialzato e circa 20x40 montato a spina pesce al piano seminterrato completi di zoccolotti abbinati; nel bagno sono riprese le stesse tonalità calde risvoltate a parete e proseguite con piastrelle chiare 30x30 in diagonale, listelli e tozzetti decorativi; il portico, la rampa di collegamento al giardino e il percorso pedonale che parte dal cancello esterno e prosegue sul marciapiede perimetrale, sono pavimentati in gres ingelivo tipo cotto scuro; la scala a giorno di collegamento tra i due livelli è in legno; porte interne tamburate lisce rifinite in legno compensato effetto noce con coprifili e telaio stonato, portoncino d'ingresso blindato rifinito come le porte interne; serramenti esterni in legno scuro e termocamera con zanzariere suoi due livelli, quelle al piano rialzato sono protette da scurettili in legno; l'area cortiliva è recintata con rete plastificata e in buona parte lasciata a verde con siepi e piantumazioni arbustive, dotata di illuminazione esterna, ben curato, il cancelletto in ferro scatolato con elementi decorativi in ferro tondo a disegno semplice è dotato di elettro serratura e incardinato su pilastri in ferro, rifinito con smalto antracite;</p> <p>1.1.2. <i>Dotazione servizi:</i> - Bagno piano rialzato: dotazione completa con batteria igienico sanitaria, doccia, WC con scarico ad incasso doppio pulsante- Cucina: abolita nella posizione di progetto, attualmente installata al seminterrato nella cantina con allacci lavello e lavastoviglie, il bagno ricavato abusivamente ha dotazione completa con finiture più recenti ed è dotato di areazione forzata.</p> <p>1.1.3. <i>Impianti:</i> Dotazione standard di impianti elettrico, video-citofonico, televisivo, telefonico, tutti sottotraccia; Impianto idraulico con tubazioni sottotraccia, centraline di distribuzione e scarichi; Impianto termico autonomo a collettori complanari con tubazioni sottotraccia fino ai punti di emissione completi di radiatori in acciaio o termoarredi comando termostatico a zone ; impianto climatizzazione sottotraccia con split e unità esterne installate dagli occupanti; dotazione standard di allaccio Gas metano di rete con diramazione a servire utenza fuochi cucina e caldaia installata in nicchia con sportellino sul portico.</p> <p>1.1.4. <i>Stato di manutenzione/opere di ripristino</i> L'unità immobiliare, nel complesso, presenta una corretta attenzione manutentiva delle finiture e componenti. In più punti si è osservato un</p>



	<p>cedimento dello strato isolante del massetto che ha prodotto una depressione del piano pavimentato, rimasto sottoposto alla linea del battiscopa, in alcune zone all'attacco col soffitto si sono osservate lievi fenomeni di condensa; al piano seminterrato all'altezza del pavimento e lungo le pareti risultano diffuse zone interessate da manifestazioni di degrado delle finiture murarie riconducibili a probabili effetti di risalita capillare.</p> <p>1.1.5. <i>Allacciamenti</i> –rete gas metano e fornitura elettrica con i contatori individuali raggruppati nelle armadiature comuni lungo la rampa di accesso alla corsia di manovra al seminterrato, rete idrica col contatore individuale in pozzetto all'ingresso pedonale. Gli scarichi sono allacciati al sistema fognario della lottizzazione conferente al collettore comunale.</p> <p>2. Autorimessa Orientamento/esposizione: Nord/ un lato libero Prospicenza/affaccio: -corsia di manovra comune Accesso: il cancello carraio comune immette direttamente sulla rampa e corsia di manovra comune al piano seminterrato, il locale è il secondo sulla destra.</p> <p>2.1. Ampio box auto singolo al piano seminterrato (h 2,50 m), accessibile dalla corsia di manovra, è dotato di basculante in ferro zincato scatolare e doghe verticali di legno con portina passa-uomo, pavimento in gres, pareti e soffitto intonacati e imbiancati. È comunicante con la cantina sub 5 mediante porta REI. Normale stato di conservazione, sono visibili forme di umidità di risalita lungo la base delle pareti. Attualmente risulta ricavato un locale chiuso con divisori in blocchetti di cemento cellulare, accessibile dalla cantina sub 5 e attrezzato a WC.</p> <p>2.1.1. <i>Dotazione servizi:</i> zona predisposta per lavanderia.</p> <p>2.1.2. <i>Impianti:</i> impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico con lavatoio e allaccio lavatrice.</p> <p>2.1.3. <i>Stato di manutenzione/opere di ripristino</i> – Normale stato di conservazione, sono visibili forme di umidità di risalita lungo la base delle pareti.</p> <p>3. Posto auto scoperto Accesso: il cancello carraio comune immette direttamente sulla rampa e corsia di manovra comune al piano seminterrato, sul fondo è ricavata l'area parcheggi scoperti.</p> <p>3.1. Area scoperta utile per due posti auto in parallelo al piano seminterrato, agevolmente e direttamente accessibile dalla corsia di manovra comune, pavimento in autobloccanti drenanti. Buono stato di conservazione.</p>
--	--



Superficie commerciale ²⁶	LOTTO 3		Superficie lorda		Coeff.	Superficie commerciale	
	destinazione	piano	S.U.	Accessoria	C.	S.C.	S.C. (totale)
			(mq)	(mq)		(mq)	(mq)
	SUB 6 (A/2)						
	CANTINA	S1		28,96	0,60	17,38	
	CORTE	T		96,70	0,10	9,67	
	ABITAZIONE	T (R)	81,18		1,00	81,18	
	PORTICO	T (R)		6,85	0,40	2,74	110,97
	SUB 2 (C/6)						
	AUTORIMESSA	S1	27,30		1,00	27,30	27,30
	SUB 9 (C/6)						
	POSTO AUTO SCOPERTO	S1	36,00		1,00	36,00	36,00
Destinazione	legittima	PT Abitazione PS1 Accessori (cantina) PS1 Autorimessa					
	effettiva	PT Abitazione PS1 Uso improprio (rifinito impiantisticamente come SU) PS1 Autorimessa					
Stato manutentivo ²⁷	MEDIO	L'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione					

²⁶ La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile 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 vengono stimati a corpo

²⁷ STATO MANUTENTIVO

Condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc

Classi:

- Minimo L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione
- Medio L'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione
- Massimo Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria



MOBILIO		In occasione del sopralluogo, l'abitazione risultava occupata e completamente arredata con mobilio di buona fattura di proprietà degli occupanti.
AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE ²⁸		Il compendio immobiliare staggito è parte di una palazzina a 4 alloggi senza amministratore. Le modeste spese per manutenzione impianti e forniture comuni sono attualmente gestite direttamente tra i proprietari.

5.3.7.2 VALORE DEL BENE - LOTTO 3

SCOPO DELLA STIMA

Determinare il valore dell'immobile da assumere a base d'asta mediante esecuzione forzata.

CRITERIO DI STIMA

Il quesito posto all'esperto richiede una prima fase di stima volta a determinare il *valore di mercato del bene che*, secondo gli Standard Internazionali di valutazione – IVS -, è esplicitato come *"l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. In un secondo momento, trattandosi di vendita forzata che presuppone la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, nonché la **mancanza di garanzia su vizi e difetti**, anche occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, si applicherà una **riduzione in caso d'asta del 20%** e se previsti, si porteranno in deduzione i costi noti stimati per ripristini, regolarizzazioni, oneri condominiali e stato di occupazione. L'ulteriore riduzione del 25% del prezzo base d'asta determina l'offerta minima ex art. 571 c.p.c..

PROCEDIMENTO DI STIMA

Comparazione diretta del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita recenti applicati su beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il parametro di riferimento è il metro-quadrato di superficie commerciale.

Il procedimento di stima è adottabile in quanto si verificano le condizioni al contorno:

- conoscenza di recenti prezzi di compravendita di beni simili.
- esistenza di beni simili;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;

VALORE DI MERCATO - LOTTO 3

La valutazione dei beni è scaturita da un attento studio delle compravendite di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, integrato dalla consultazione di operatori del settore e valorizzando le quotazioni dell'Osservatorio dei valori medi immobiliari (OMI) tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia²⁹, pervenendo al seguente giudizio di stima del più probabile valore di mercato tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene staggito esposte nella presente relazione:

²⁸ Allegato 10 - Documentazione condominiale non pertinente

²⁹ Allegato 11 - Ricerche di mercato



COMUNE CASALGRANDE (RE) Via L. Braille 14/B		Sup. Comm.le	Valore di riferimento	Valore commerciale	
	Piano	mq	€/mq	€	
1	Abitazione e accessori	S1-T-1-2	93,67	≈ 1.850	205.287
2	Autorimessa	S1	26,38	≈ 700	19.110
3	Posto auto scoperto	S1	36,00	≈ 200	7.200

(Vm) Valore venale complessivo del **LOTTO 3 (a corpo)** **231.597,00 €**

Valore riferibile all'immobile disponibile posto sul libero mercato e quando del caso comprensivo della proporzionale quota di proprietà sulle parti condominiali comuni del fabbricato risultanti dagli atti di provenienza e tali ai sensi dell'art. 1117 c.c. e sulle parti adibite a servizi e impianti comuni tali per legge e regolamento, uso e consuetudine.

DEDUZIONI

Riduzione in caso d'asta - 20%	46.319,00 €
(C/Rp) Costi di ripristino/bonifica § 5.3.4	5.000,00 €
(C/Rg) Costi di regolarizzazione § 5.3.5 (7,00%)	16.212,00 €
(IC) Insoluti condominiali rilevanti sulla stima § 5.3.7.1	0,00 €
(U) Riduzione per stato di occupazione § 5.3.6 (0,00%)	0,00 €
Totale deduzioni	67.531,00 €

VALORE BASE D'ASTA PROPOSTO

INTERO DELLA PROPRIETA' CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA/CATASTALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE - IMMOBILE INTESO OCCUPATO DA TERZI CON TITOLO NON OPPOINBILE

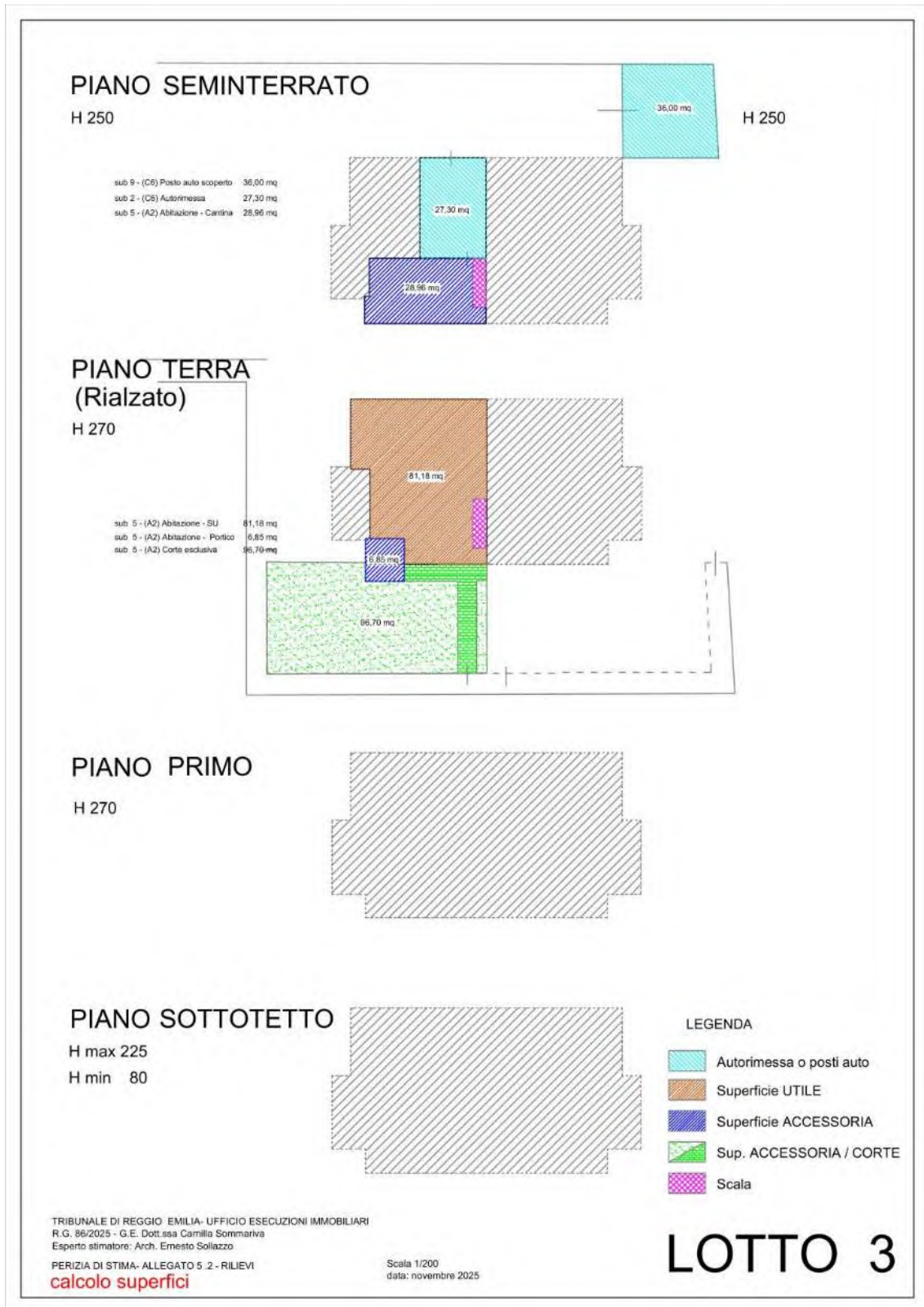
Valore a base d'asta proposto
per arrotondamento € **164.000,00**

Valore Offerta minima
-25% € **123.000,00**

VALORE DELLA QUOTA: il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà.



5.3.8-LOTTO 3: PLANIMETRIE-FOTO
 SCHEMA PLANIMETRICO CALCOLO SUPERFICI (FUORI SCALA)



Documentazione fotografica



Esterno 1 - Prospetto Sud



Esterno 2 – Vista dalla corte



Esterno 3 – Accesso dal portico



Esterno 4 – Prospetto Nord



Esterno 5 – Prospetto Nord- autorimessa



Interno autorimessa – P S1





Interno 1 Sogg. PT



Interno 2 Letto PT



Interno 3 - Bagno PT



Interno 4 -Camera PT



Interno 5 - Cantina PS1



Interno 6 - Wc PS1



LOTTO 4**5.4-LOTTO 4**Descrizione giuridica

Indirizzo: Casalgrande (RE) Via Louis Braille, 14/B- piano S1,T

Diritto: Piena e intera proprietà

In fabbricato residenziale a quattro alloggi - settore orientale-, alloggio al piano terra (rialzato) e seminterrato, con autorimessa al piano seminterrato. L'abitazione è distribuita al piano rialzato con accesso dalla corte pertinenziale al piano terra ed è formata da portico, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e tre camere da letto (una doppia e due singole), oltre ampia cantina annessa al piano seminterrato collegato da scala interna; è compresa una autorimessa singola comunicante con la cantina;

Superficie commerciale (da progetto)

Abitazione con accessori 110,97 mq;

Autorimessa singola 27,30 mq ;

Millesimi di proprietà: NO**5.4.1-LOTTO 4: DATI CATASTALI**

Beni censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di **CASALGRANDE (B893) (RE):**

Fg. 19 p.lla 838

- Sub **6**, ctg **A/2**, classe 2; 5 vani, Superficie catastale 106 mq, R.C. 413,17 € indirizzo Via Louis Braille,- Piano S1-T
- Sub **3**, ctg **C/6**, classe 3; 27 mq, Superficie catastale 27 mq, R.C. 69,72 € indirizzo Via Louis Braille,- Piano S1

in ditta correttamente intestata per il diritto di PROPRIETA' 1/1

L'Elaborato planimetrico - Foglio 19; Particella 838 -prot. RE0113859 02/07/2009 (ultimo in atti) identifica i seguenti **BCNC:**

- **Sub10** VIA L. BRAILE piano S1
BCNC AREA DI MANOVRA COMUNE AI SUB. 1,2,3,4,9
- **Sub11** VIA L. BRAILE piano T
BCNC VIALETTO PEDONALE DI INGRESSO COMUNE AI SUB. 5,6,7,8

CONFINI CATASTALI: con riferimento all'elaborato planimetrico**sub 6**

- Piano sottostrada: **Nord:** Sub 3, Sub 4; **Est :** Sub 8; **Sud:** terrapieno stesso Sub; **Ovest:** Sub 5;
- Piano terra: **Nord:** sub 8, a salto sub 10; **Est:** Sub 8, Sub 11; **Sud:** Sub 11; **Ovest:** Sub 5;

sub 3

- Piano sottostrada: **Nord:** Sub 10; **Est:** Sub 4; **Sud:** Sub 5; **Ovest:** Sub 2.



5.4.2-LOTTO 4: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Indirizzo: Casalgrande (RE) Via Louis Braille, 14/B- piano S1-T-1-2

Diritto: Piena e intera proprietà

Porzioni di fabbricato residenziale -tipo abbinato- a quattro alloggi, composte di: Abitazione di tipo civile con accesso pedonale indipendente dall'area cortiliva esclusiva al piano terra, è formata al piano rialzato da: portico di accesso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno notte, bagno, tre camere da letto (una doppia, due singola) e scala interna a giorno che collega una ampia cantina al piano seminterrato; completa di autorimessa singola abbinata al piano seminterrato, comunicante con la cantina.

Superficie commerciale

Abitazione con accessori 110,97 mq;

Autorimessa singola 27,30 mq ;

5.4.3-LOTTO 4: REGOLARITA' EDILIZIA

5.4.3.1 - TITOLI ABILITATIVI ³⁰

Il fabbricato con le porzioni immobiliari staggite è stato edificato in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Casalgrande:

- **P.d.C. n. 17 del 22/02/2007** - NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE A N. 4 ALLOGGI-
 - **Voltura N. 48 del 28/06/2007**
 - **D.I.A (Variante) Prot. n. 891 del 26/01/2009**

Per esso non risultano provvedimenti sanzionatori.

5.4.3.2 - ABITABILITA'/AGIBILITA'

Per le Unità Immobiliari Ultimate il 17/07/2009 risulta depositata richiesta di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità del fabbricato, presentata il 17/07/2009 al Protocollo 11642 (Ut 6990). In data 31/07/2009 col prot. 12252 il Responsabile 2° Settore-Urbanistica ed Edilizia Privata notificava al concessionario richiesta di integrazione documentale. Ad oggi non risulta depositato il CERTIFICATO DI COLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. La pratica non si è formalizzata.

5.4.3.3 - CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 46 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni si dichiara quanto segue: esaminati gli atti progettuali approvati e verificate sul posto le unità immobiliari con sopralluogo in data 16/10/2025,

risulta che:

- per l'abitazione, dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta: al piano rialzato, la sostanziale corrispondenza con minime variazioni dimensionali nei limiti di tolleranza costruttiva; al piano seminterrato, i locali accessori risultano

³⁰ Allegato 5.1



utilizzati con finiture impiantistiche proprie dei vani principali, il locale cantina più ampio è attrezzato come cucina/pranzo, il più piccolo a bagno completo;

- per l'autorimessa, dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta la sostanziale corrispondenza con minime variazioni dimensionali nei limiti di tolleranza costruttiva.

in conclusione: **Non è attestabile la conformità edilizia**. Le irregolarità rilevate, che non siano già riconducibili alle fattispecie delle tolleranze ex art. 34-bis T.U.E. L.R. n. 5 del 25/07/2025, non risultano ammissibili a sanatoria e pertanto se ne prevede il ripristino in conformità ai titoli abilitativi e agli usi legittimati.

5.4.3.4 - CONFORMITA' IMPIANTI

Il cespite immobiliare, è **dotato delle conformità impiantistiche**, depositate in atti comunali con la richiesta di Agibilità.

5.4.3.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA³¹ (Dlgs 192/05 e DAL R.E.R. 156/08 e ss.mm.ii.)

L'immobile è **privo** di attestato di prestazione energetica.

5.4.3.6 - CORRISPONDENZA CATASTALE

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31maggio 2010 numero 78), la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia:

- è conforme nei dati di identificazione catastale;
- per l'abitazione, la planimetria in atti catastali troveranno piena corrispondenza all'esito dei ripristini previsti in conformità allo stato legittimato. Per l'autorimessa vi è conformità tra lo stato rilevato e la raffigurazione planimetrica.

5.4.3.7 - VINCOLI EX D.LGS N.42/2004

Quanto in oggetto non è stato mai riconosciuto di interesse storico-artistico e non presenta vincoli comunali storico-artistici.

5.4.4-LOTTO 4: EVENTUALI RIPRISTINI- BONIFICA

Sono previste opere di remissione in pristino: abolizione delle finiture e dotazioni impiantistiche improprie nel locale accessorio al seminterrato, ripristino della cucina al piano rialzato. Si stima un costo per ripristini pari a circa **3.500 €**.

5.4.5-LOTTO 4: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE³²

Per le unità immobiliari di cui al Lotto 4 sono emerse irregolarità rilevanti sotto il profilo edilizio/urbanistico, per esse è prevista la rimessa in pristino con le opere segnalate al paragrafo precedente.

³¹ Allegato 6- Ispezione catasto energetico regionale

³² Precisando che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione resteranno comunque esclusivamente a carico dell'aggiudicatario. Inoltre, si precisa che il bene, essendo di provenienza giudiziaria (ex art. 2922 c.c. "nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per causa di lesione"), è venduto secondo la formula del "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia.



Irregolarità sulle parti comuni:

per le modeste variazioni rispetto al progetto depositato in atti comunali (manca la pensilina su autorimesse, il cancello pedonale non è in posizione di progetto, i tubi di pluviale sono incompleti), in questa sede, si prevede il completamento o le modifiche necessarie per adeguarle allo stato legittimo. La quota parte dei relativi oneri gravanti su ciascun alloggio e lasciati a carico dell'acquirente, viene prudenzialmente quantificata in misura percentuale come abbattimento sul valore immobiliare pari a **3,50 % - valida per il Lotto 4-** e indicata alla voce costi di regolarizzazione (RE)

Inoltre,

per conseguire l'Agibilità sarà -preliminarmente- necessario incaricare un tecnico qualificato per l'accertamento ed il rilascio del CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DEL FABBRICATO. La quota parte dei relativi oneri gravanti su ciascun alloggio e lasciati a carico dell'acquirente, viene prudenzialmente quantificata in misura percentuale come abbattimento sul valore immobiliare pari a **3,50 %** e indicata alla voce costi di regolarizzazione (RE)

Totale abbattimenti per regolarizzazioni – parti e dotazioni comuni-(RE) **7,00 %**

5.4.6-LOTTO 4: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

In occasione del sopralluogo 24/11/2025 l'immobile LOTTO 4 risultava occupato da soggetto terzo estraneo al pignoramento, qui residente³³ con la propria famiglia dal 2009, in base a titolo sottoscritto con la società esecutata (preliminare di vendita 2007 esibito). Le ricerche condotte dall'Agenzia delle Entrate in ordine alla sussistenza di contratti ha dato esito negativo. L' ispezione al Servizio di Pubblicità Immobiliare ha fornito **esito negativo sulla trascrizione del titolo**. Il compendio immobiliare staggito al lotto 4, ai fini della procedura e con riserva di pronuncia dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, è inteso OCCUPATO DA TERZI ESTRANEI AL PIGNORAMENTO CON TITOLO NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA

5.4.7 -LOTTO 4: DESCRIZIONE ANALITICA- VALORE DEL BENE

(ex art.568 c.p.c. e 173 bis disp. att.c.p.c.):

5.3.7.1 DESCRIZIONE ANALITICA

Diritto pignorato	piena proprietà
Quota pignorata	1/1
Indirizzo	REGGIO EMILIA (RE) Via Louis Braille, 14/B piano S1-T
Descrizione cespite pignorato	<p>1. Abitazione di tipo civile - su due livelli</p> <p>Orientamento/esposizione: due lati liberi, Nord/Sud Prospicienza/affaccio: area cortiliva comune Nord - giardino privato Sud Accesso: pedonale dal camminamento comune - cancelletto al civ. n. 14/B - con immissione su corte esclusiva a quota piano terra, il dislivello di circa 1,30 m dalla quota di campagna è superato con una rampa di 8 gradini;</p> <p>1.1. L'unità abitativa ha accesso pedonale indipendente dall'area cortiliva esclusiva al piano terra, è formata al piano rialzato (h 2,70m) da: portico di accesso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno notte, bagno, tre camere da letto (una doppia, due singola) e scala interna a giorno che conduce al piano</p>

³³ Allegato 10. Controlli stato di occupazione



seminterrato con ampia cantina (h 2,50m). Attualmente la cantina è utilizzata e attrezzata impropriamente come cucina/pranzo, la cantina più piccola è atterzzata a bagno;

1.1.1. *Finiture*

1.1.2. L'unità immobiliare presenta finiture ordinarie risalenti all'epoca di costruzione (circa 15 anni), in buono stato di manutenzione. Pareti intonacate al civile e tinteggiate anche a toni forti, pavimentazione omogenea in gres ceramico chiaro toni beige, formato indicativo 30x30, montato in diagonale al piano rialzato e al piano seminterrato completi di zoccoletti in legno scuro; nel bagno sono riprese le stesse tonalità calde risvoltate a parete e proseguite con piastrelle chiare montate in diagonale, listelli e tozzetti decorativi; il portico, la rampa scala di collegamento al giardino e il percorso pedonale che parte dal cancello esterno e prosegue sul marciapiede perimetrale, sono pavimentati in gres ingelivo tipo cotto scuro; la scala a giorno di collegamento tra i due livelli è in legno; porte interne tamburate lisce rifinite in legno compensato effetto noce chiaro, portoncino d'ingresso blindato rifinito come le porte interne; serramenti esterni in legno scuro e termocamera con zanzariere sui due livelli, quelle al piano rialzato sono protette da scuretti in legno; l'area cortiliva è recintata con rete metallica preverniciata e in buona parte lasciata a verde con siepi e piantumazioni arbustive, in parte organizzata dall'occupante a orto e altra porzione pavimentata - da ripristinare a verde- dotata di illuminazione esterna, ben curato, il cancelletto in ferro sciolto con elementi decorativi in ferro tondo a disegno semplice è dotato di elettro serratura e incardinato su pilastri in ferro, rifinito con smalto antracite;

1.1.3. *Dotazione servizi:*

- Bagno piano rialzato: dotazione completa con batteria igienico sanitaria, box doccia- installato dall'occupante-, WC con scarico ad incasso doppio pulsante, lavabo sottopiano integrato in mobile -installato dall'occupante- Cucina: abolita nella posizione di progetto, attualmente attrezzata al seminterrato nella cantina con allacci lavello, lavastoviglie e lavatrice, il bagno ricavato al piano seminterrato ha dotazione completa con doccia.

1.1.4. *Impianti:*

Dotazione standard di impianti elettrico, video-citofonico, televisivo, telefonico, tutti sottotraccia; Impianto idraulico con tubazioni sottotraccia, centraline di distribuzione e scarichi; Impianto termico autonomo a collettori complanari con tubazioni sottotraccia fino ai punti di emissione completi di radiatori in acciaio o termoarredi, comando termostatico a zone ; impianto climatizzazione sottotraccia con split e unità esterne installate dagli occupanti; dotazione standard di allaccio Gas metano di rete con diramazione a servire utenza fuochi cucina e caldaia installata in nicchia con sportellino sul portico. Installata al piano terra stufa a pellet di proprietà degli occupanti.

1.1.5. *Stato di manutenzione/opere di ripristino*

- L'unità immobiliare nel complesso presenta una discreta attenzione manutentiva delle finiture e componenti. L'ispezione visiva è stata limitata dalla notevole presenza di mobilio e materiale vario accatastato nei locali. Lievi fenomeni di condensa; al piano seminterrato all'altezza del pavimento e lungo le pareti risultano diffuse zone interessate da manifestazioni di degrado delle finiture murarie riconducibili a probabili effetti di risalita capillare.

1.1.6. *Allacciamenti*

-rete gas metano e fornitura elettrica con i contatori individuali raggruppati nelle armadiature comuni lungo la rampa di accesso alla corsia di manovra al seminterrato, rete idrica col contatore individuale in pozzetto all'ingresso pedonale. Gli scarichi sono allacciati al sistema fognario della lottizzazione conferente al collettore comunale.

2. Autorimessa

Orientamento/esposizione: Nord/ un lato libero

Prospicenza/affaccio: -corsia di manovra comune



	<p>Accesso: il cancello carraio comune immette direttamente sulla rampa e corsia di manovra comune al piano seminterrato , il locale è il terzo sulla destra.</p> <p>2.1. Ampio box auto singolo al piano seminterrato (h 2,50 m), accessibile dalla corsia di manovra, è dotato di basculante in ferro zincato scatolare e doghe verticali di legno, pavimento in clinker chiaro, pareti e soffitto intonacati e imbiancati. È comunicante con la cantina sub 6 mediante porta REI. Normale stato di conservazione, sono visibili forme di umidità di risalita lungo la base delle pareti.</p> <p>2.1.1. <i>Dotazione servizi:</i> No</p> <p>2.1.2. <i>Impianti:</i> impianto elettrico sottotraccia</p> <p>2.1.3. <i>Stato di manutenzione/opere di ripristino</i> – Normale stato di conservazione, sono visibili forme di umidità di risalita lungo la base delle pareti.</p>						
Superficie commerciale ³⁴	LOTTO 4		Superficie lorda		Coeff.	Superficie commerciale	
	destinazione	piano	S.U. (mq)	Accessoria (mq)	C.	S.C. (mq)	S.C. (totale) (mq)
	SUB 6 (A/2)						
	CANTINA	S1		28,96	0,60	17,38	
	CORTE	T		96,70	0,10	9,67	
	ABITAZIONE	T (R)	81,18		1,00	81,18	
	PORTICO	T (R)		6,85	0,40	2,74	110,97
	SUB 2 (C/6)						
	AUTORIMESSA	S1	27,30		1,00	27,30	27,30
Destinazione	legittima	PT Abitazione PS1 Accessori (cantina) PS1 Autorimessa					
	effettiva	PT Abitazione PS1 Uso improprio (rifinito impiantisticamente come SU) PS1 Autorimessa					

³⁴ La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile 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 vengono stimati a corpo



Stato manutentivo ³⁵	MEDIO	L'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione
MOBILIO		In occasione del sopralluogo, l'abitazione risultava occupata e completamente arredata con mobilio di buona fattura di proprietà degli occupanti.
AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE ³⁶		Il compendio immobiliare staggito è parte di una palazzina a 4 alloggi senza amministratore. Le modeste spese per manutenzione impianti e forniture comuni sono attualmente gestite direttamente tra i proprietari.

5.3.7.2 VALORE DEL BENE - LOTTO 3

SCOPO DELLA STIMA

Determinare il valore dell'immobile da assumere a base d'asta mediante esecuzione forzata.

CRITERIO DI STIMA

Il quesito posto all'esperto richiede una prima fase di stima volta a determinare il *valore di mercato del bene che*, secondo gli Standard Internazionali di valutazione – IVS -, è esplicitato come *"l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. In un secondo momento, trattandosi di vendita forzata che presuppone la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, nonché la **mancanza di garanzia su vizi e difetti**, anche occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, si applicherà una **riduzione in caso d'asta del 20%** e se previsti, si porteranno in deduzione i costi noti stimati per ripristini, regolarizzazioni, oneri condominiali e stato di occupazione. L'ulteriore riduzione del 25% del prezzo base d'asta determina l'offerta minima ex art. 571 c.p.c..

PROCEDIMENTO DI STIMA

Comparazione diretta del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita recenti applicati su beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il parametro di riferimento è il metro-quadrato di superficie commerciale.

Il procedimento di stima è adottabile in quanto si verificano le condizioni al contorno:

- conoscenza di recenti prezzi di compravendita di beni similari.
- esistenza di beni similari;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;

³⁵ STATO MANUTENTIVO

Condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc

Classi:

- Minimo L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione
- Medio L'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione
- Massimo Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria

³⁶ Allegato 10 - Documentazione condominiale non pertinente



VALORE DI MERCATO - LOTTO 4

La valutazione dei beni è scaturita da un attento studio delle compravendite di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, integrato dalla consultazione di operatori del settore e valorizzando le quotazioni dell'Osservatorio dei valori medi immobiliari (OMI) tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia³⁷, pervenendo al seguente giudizio di stima del più probabile valore di mercato tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene staggito esposte nella presente relazione:

COMUNE CASALGRANDE (RE) Via L. Braille 14/B			Sup. Comm.le	Valore di riferimento	Valore commerciale
		Piano	mq	€/mq	€
1	Abitazione e accessori	S1-T-1-2	93,67	≈1.850	205.284
2	Autorimessa	S1	26,38	≈ 700	19.110

(Vm) Valore venale complessivo del LOTTO 4 (a corpo) 224.397,00 €

Valore riferibile all'immobile disponibile posto sul libero mercato e quando del caso comprensivo della proporzionale quota di proprietà sulle parti condominiali comuni del fabbricato risultanti dagli atti di provenienza e tali ai sensi dell'art. 1117 c.c. e sulle parti adibite a servizi e impianti comuni tali per legge e regolamento, uso e consuetudine.

DEDUZIONI

Riduzione in caso d'asta - 20%	44.879,00 €
(C/Rp) Costi di ripristino/bonifica § 5.4.4	3.500,00 €
(C/Rg) Costi di regolarizzazione § 5.4.5 (7,00%)	15.708,00 €
(IC) Insoluti condominiali rilevanti sulla stima § 5.4.7.1	0,00 €
(U) Riduzione per stato di occupazione § 5.4.6 (0,00%)	0,00 €
Totale deduzioni	64.087,00 €

VALORE BASE D'ASTA PROPOSTO

INTERO DELLA PROPRIETA' CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA/CATASTALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE - IMMOBILE INTESO OCCUPATO DA TERZI CON TITOLO NON OPPONIBILE

Valore a base d'asta proposto
per arrotondamento € **160.000,00**

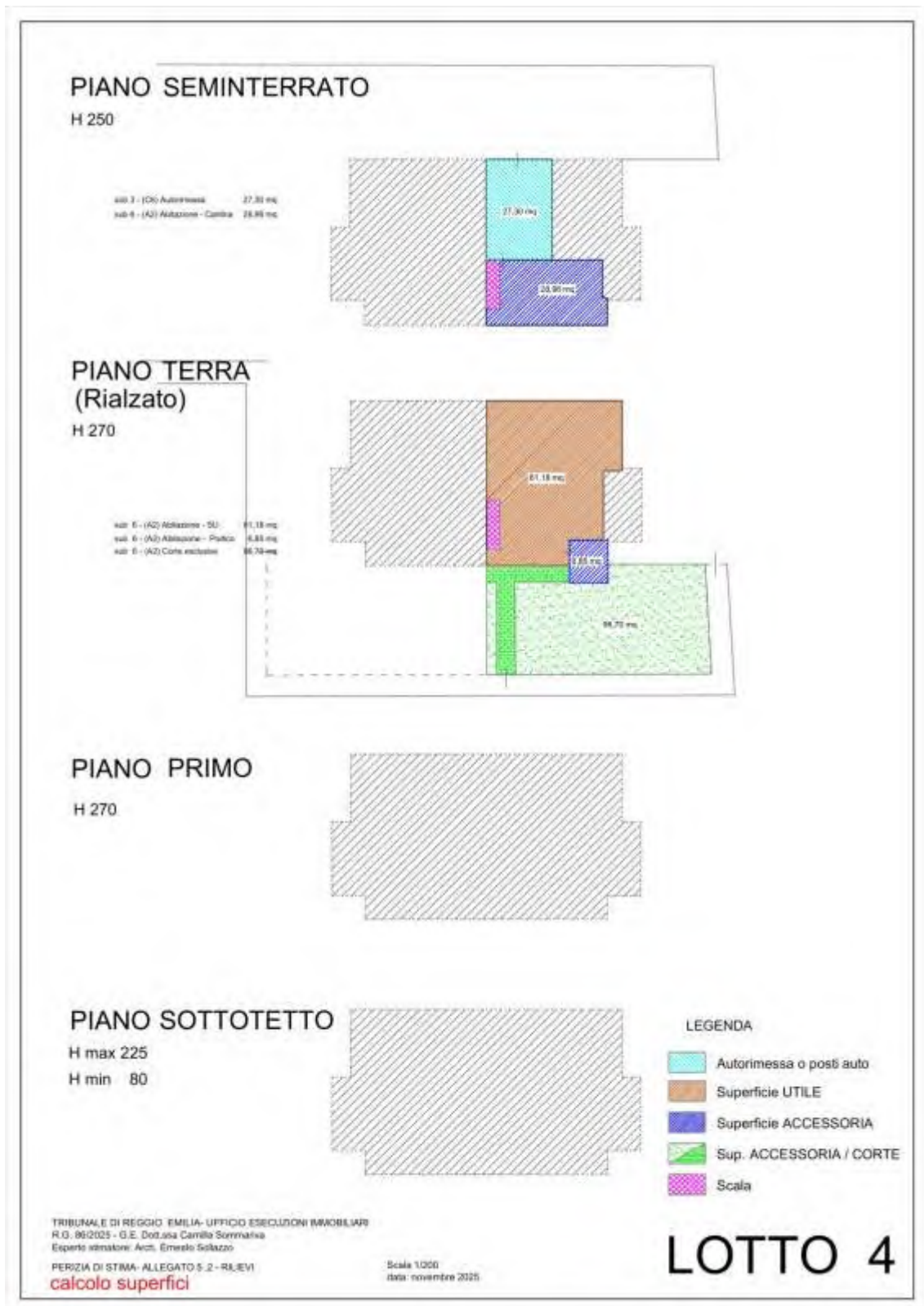
Valore Offerta minima
-25% € **120.000,00**

VALORE DELLA QUOTA: il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà.

³⁷Allegato 11 -Ricerche di mercato



5.4.8-LOTTO 4: PLANIMETRIE-FOTO
 SCHEMA PLANIMETRICO CALCOLO SUPERFICI (FUORI SCALA)



Documentazione fotografica



Esterno 1 - Prospetto Sud



Esterno 2 – Vista dal cortile



Esterno 3 – Portico di accesso



Esterno 4 – Prospetto Nord –



Esterno 5 – Prospetto Nord accesso garage.

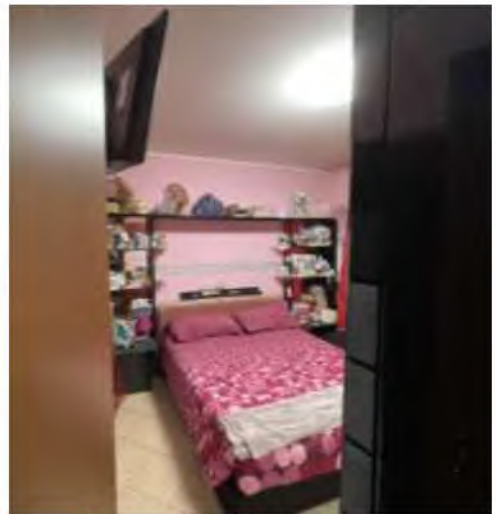


Interno autorimessa – P S1





Interno 1 Sogg. PT



Interno 2 Letto PT



Interno 3 – Bagno PT



Interno 4 -Camera PT



Interno 5 – Cantina PS1



Interno 6 – Wc PS1



6. STATO CIVILE

Il debitore esecutato è una società.³⁸

Stato attività: INATTIVA

7. ALTRE NOTIZIE

Nulla da aggiungere.

ALLEGATI A-B IN APPENDICE

ELENCO ALLEGATI – LOTTI 1-2-3-4

- 01. Comunicazione operazioni peritali agli interessati
- 02. CATASTO (mappa)
- 03. CATASTO (elaborato e schede planimetriche)
- 04. CATASTO (visure)
- 05.1 Pratiche edilizie
- 05.2 Verifiche di conformità
- 06. Ispezione catasto energetico regionale
- 07. Certificazioni anagrafiche/ Visura camerale
- 08. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- 09. Atti di provenienza
- 10. Controlli stato di Occupazione
- 11. Indagini di mercato

PRECISAZIONI

- Indipendentemente dagli importi indicati nel presente elaborato, resteranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità

³⁸ Allegato 07



ex art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, a decorrere dalla data del decreto di trasferimento.

- Costi ed obblighi segnalati in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrative, catastali, opere di ripristino, ecc., sono da ritenersi meramente indicativi, riferiti alla data dell'elaborato ed espressi sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia*), si evidenzia che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia (ex art. 2922 c.c.).

- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico incaricato, pertanto, non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.

- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è da intendersi a corpo e non a misura.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto. Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, rassegna la presente relazione con allegati e rimane a disposizione per chiarimenti o richieste d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Reggio Emilia, li' 10.12.2025

L'esperto stimatore designato

arch. Ernesto Sollazzo

