

# TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

## Esecuzione Immobiliare n. 88/2025 R.G.E.

Esecuzione promossa da:

(Avv.to Giulio Gaiani)

contro:

## RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **Geom. Ivan Albano**



Contesto residenziale in cui vi è collocato il bene pignorato,  
sito in Comune di Boretto (RE) in Via L. Bigliardi, 6

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



## A -TABELLA RIASSUNTIVA

| <u>DATO</u>   | <u>CONFORME</u> | <u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u> |  |               |                |            |             |
|---|-----------------|--|--|---------------|----------------|------------|-------------|
| <u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP.</u>         | SI              |  | 11/07/2025 – 15658/11358   |               |                |            |             |
| <u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>                      | SI              |  | PROPRIETÀ – QUOTA 1/1  |               |                |            |             |
| <u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>                          | SI              |  | BORETTO RE – Via L. Bigliardi n° 6   |               |                |            |             |
| <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>                    | SI              |  | <u>COMUNE</u>  | <u>FOGLIO</u> | <u>MAPPALE</u> | <u>SUB</u> | <u>CAT.</u> |
|   |                 | Boretto                                  | 10   | 252           | 4              | <b>A/2</b> |             |
|   |                 |  | 10   | 335           | 1              | <b>C/6</b> |             |
| <u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>                         | NO              |  | NON CONFORME CON IRREGOLARITA'   |               |                |            |             |
| <u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>            | NO              |  | NON CONFORME CON IRREGOLARITA'   |               |                |            |             |
| <u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>                          | VER.            |  | APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO  |               |                |            |             |
| <u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>             | NO              |  | NON PRESENTE   |               |                |            |             |
| <u>STATO OCCUPAZIONALE</u>                          | -               |  | <b>OCCUPATO DALL'ESECUTATO E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE</b><br>(PRESENZA DI MINORI: SI) LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO |               |                |            |             |
| <u>STATO DI ARREDAMENTO.</u>                        | -               |  | LIBERO   |               |                |            |             |
| <u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>         | NO              |  | NON PRESENTI   |               |                |            |             |
| <u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u> | NO              |  | NON PRESENTI   |               |                |            |             |
| <u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>                  | NO              |  | NON PRESENTI   |               |                |            |             |
| <u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>             |                 |  | <b>€. 91.600,00</b> - EURO NOVANTUNOMILASEICENTO/00  |               |                |            |             |
| <u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>              |                 |  | <b>€. 68.700,00</b> - EURO SESSANTOTTOMILASETTECENTO/00  |               |                |            |             |
| <u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.</u>                   |                 |  | 25/02/2026   |               |                |            |             |
| <u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>                |                 |  | Emil Banca Credito Cooperativo Tel. 0522 922299 - via Adua n° 97/d – REGGIO NELL'EMILIA                                  |               |                |            |             |



## 0 - SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| <b>A – Tabella riassuntiva</b> .....   | 2  |
| <b>0 – Sommario</b> .....  | 3  |
| <b>1 – Riassunto e Dati Generali</b> .....   | 4  |
| <b>2 – Comunicazioni</b> .....   | 4  |
| <b>3 – Dati Catastali</b> .....  | 5  |
| 3.1 – Dati Catastali dei beni come risultanti dall’Atto di Pignoramento .....          | 5  |
| 3.2 – Dati Catastali dei beni come risultanti in Catasto alla data della Perizia ..... | 5  |
| 3.3 – Commenti alla situazione catastale .....   | 6  |
| <b>4 – Descrizione dei beni</b> .....  | 6  |
| <b>5 – Lotti di vendita</b> .....  | 10 |
| <b>5.1 -- Lotto unico</b> .....  | 10 |
| 5.1. 1 – Dati Catastali .....  | 10 |
| 5.1. 2 – Descrizione commerciale .....   | 14 |
| 5.1. 3 – Regolarità Edilizia .....   | 14 |
| 5.1. 4 – Eventuali opere di ripristino .....   | 15 |
| 5.1. 5 – Costi di Regolarizzazione .....   | 16 |
| 5.1. 6 – Occupazione dell’immobile .....   | 16 |
| 5.1. 7 – Vincoli ed Oneri giuridici .....  | 16 |
| Vincoli Giuridici a carico dell’acquirente .....                                       | 16 |
| Vincoli Giuridici a carico della procedura .....                                       | 16 |
| 5.1. 8 – Diritto di prelazione .....   | 17 |
| 5.1. 9 – Fotografie .....  | 17 |
| 5.1.10 – Valore del Bene .....   | 22 |
| 5.1.11 – Atti di provenienza dei beni .....  | 23 |
| <b>6 – Stato civile del debitore</b> .....   | 23 |
| <b>7 – Altre notizie</b> .....   | 23 |
| <b>8 -- Elenco degli Allegati</b> .....  | 24 |





Giudiziaria di Reggio Emilia con deposito di una copia di cortesia all'Associazione Notarile del Tribunale di Reggio Emilia.

### 3 – DATI CATASTALI

#### 3.1-Dati catastali dei beni come risultanti dall'atto di pignoramento<sup>2</sup>

INTESTATARI:

[REDACTED]

proprietario per 1/1;

| <i>Tipologia<br/>del bene</i> | <i>Ubicazione</i>  | <i>Catasto dei Fabbricati del Comune di Boretto</i> |                   |             |             |               |             |
|-------------------------------|--------------------|---|-------------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
|                               |                    | <i>Foglio</i>                                       | <i>Particella</i> | <i>Sub.</i> | <i>Cat.</i> | <i>Classe</i> | <i>Vani</i> |
| Abitazione                    | Via L. Bigliardi 6 | 10  | 252               | 4           | A/2         | --            | ---         |
| Autorimessa                   | Via L. Bigliardi 6 | 10  | 335               | 1           | C/6         | --            | ---         |

#### 3.2-Dati catastali dei beni come risultanti in Catasto alla data della presente perizia

INTESTATARI:

[REDACTED]

proprietario per 1/1;

<sup>2</sup>

Vedi allegato 4

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



| Tipologia<br>del bene | Ubicazione                | Dati catastali del Catasto dei Fabbricati del Comune di Boretto |                            |                             |                    |  |                   |
|-----------------------|---------------------------|---|----------------------------|-----------------------------|--------------------|--|-------------------|
|                       |                           | Foglio  | Particella e<br>subalterno | Consistenza o<br>superficie | Categoria e classe | Dati di<br>superficie  | Rendita catastale |
| Abitazione            | Via L. Bigliardi<br>P.T.1 | 10  | 252 Sub. 4                 | Vani 7,0                    | A/2 Classe 1       | Totale 148 m <sup>2</sup><br>Totale escluse<br>aree scoperte<br>133 m <sup>2</sup> | € 596,51          |
| Autorimessa           | Via L. Bigliardi<br>P.T.  | 10  | 335 Sub. 1                 | 30,00 m <sup>2</sup>        | C/6 Classe U       | Totale 36 m <sup>2</sup>   | € 140,99          |

### 3.3-Commenti alla situazione catastale

I dati catastali riportati al punto 3.1 sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli riportati al punto 3.2 sono quelli della situazione catastale attuale. (vedi allegato 4)

L'atto di pignoramento riporta alcuni dei dati catastali principali senza indicarne la superficie, la classe, le rendite di fatto restanti nella banca dati catastale. La situazione attuale delle unità immobiliari non corrispondono alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Reggio Emilia per il discostamento grafico delle ripartizioni interne per la realizzazione dei locali di servizio al piano terra all'interno del locale lavanderia, delle aperture esterne e di alcune modifiche alle ripartizioni interne del I.P. oltre che lieve discordanza alle altezze interne ed alle aperture esterne dell'autorimessa. Tutte modifiche che potrebbero variare il valore della rendita catastale.

## 4 - DESCRIZIONE DEI BENI<sup>3</sup>

Il bene pignorato tratta un'unità abitativa posta al piano terra e primo di un fabbricato bifamiliare con annessa autorimessa di pertinenza in corpo staccato ubicato nel medesimo cortile il tutto inserito in contesto residenziale in prossimità del centro posto in Comune di Boretto (RE) in Via L. Bigliardi n°6. L'alloggio in oggetto dispone di tre affacci liberi verso i lati nord/est/sud ed è composto da un piano terra con locali accessori: locale ad uso lavanderia/locale tecnico (di 8,70

<sup>3</sup> Le misure, indicative, si riferiscono alle superfici commerciali, quindi compresi i muri.



mq), piccolo ripostiglio (di 4,03 mq) ed un locale ad uso multiuso ripostiglio/stenditoio (di 20,40 mq). Passando al primo piano attraverso scala interna ad uso comune o in alternativa attraverso scala esterna con ballatoio ad uso esclusivo troviamo un disimpegno corridoio (di 8,40 mq), soggiorno (di 17,25 mq), pranzo (di 14,34 mq), cucinotto (di 5,84 mq), disimpegno reparto notte (di 1,57 mq), un bagno (di 6,00 mq), una camera doppia (di 17,28 mq) ed una seconda camera doppia (di 14,15 mq). La superficie complessiva dell'alloggio al lordo dei muri è di circa 155,00 metri quadrati. L'altezza netta del piano abitabile al primo piano è di cm. 300 mentre l'altezza netta dei locali accessori al piano terra è di cm. 220. I pavimenti dell'alloggio sono in vari materiali con colorazioni e formati differenti in parte in marmette di graniglia ed in parte in ceramica, alcuni di questi rifatti negli anni incollandoli sopra ai preesistenti (una camera doppia), dotati di battiscopa in parte in ceramica ed in parte in legno. Le pareti del bagno, cucinotto e lavanderia al piano terra sono rivestite con mattonelle di ceramica, di vari formati e colorazioni mentre le restante pareti sono intonacate a calce e tinteggiate a tempera. Il bagno è finestrato ed è dotato di water con cassetta di scarico esterna, bidet, lavabo e vasca con box economico laterale, i sanitari sono tutti in porcellana vetrificata chiara con rubinetteria in acciaio inox, il tutto in pessime condizioni di manutenzione con eventuale necessità di rinnovamento. Le porte interne sono in legno tamburato a nido d'ape impiallacciate di colore noce; quella d'ingresso all'appartamento è anch'essa in legno di tipo semi-blindato con doppio vetro. Le finestre esterne sono in legno tinto chiaro dotate di vetro con termo-camera anni 90. Protette all'esterno da tapparelle in PVC di colore bianco grigio ed alcune munite di zanzariere. Il locale lavanderia accessibile anche dall'esterno attraverso portone in legno massello è dotato di lavatoio, predisposizioni per lavatrice e doccia incassata in pareti. Dal medesimo ambiente si può accedere sia al vano scala interno ad uso comune (con l'altra unità immobiliare) per accedere ai piani superiori oltre che al locale ripostiglio/multiuso anch'esso dotato di portone in legno per accesso diretto con l'esterno. L'impianto di riscaldamento è con termosifoni a colonne tubolari in ghisa verniciato bianco, con circolo di acqua calda collegati all'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia pensile alimentata a gas metano alloggiata nel locale lavanderia posta al piano terra.



L'impianto viene gestito tramite termo-valvole presenti su ogni singolo radiatore oltre ad un crono-termostato posizionato nel corridoio/disimpegno. Per l'impianto di condizionamento estivo al momento del sopralluogo si evidenziava che fossero presenti, senza però averne potuto verificare il corretto funzionamento. Vi erano 2 split interni sia nella sala da pranzo che in una delle due camere oltre alla macchina esterna posta esternamente sul fronte nord sotto al pianerottolo della scala esterna. Gli impianti elettrico, citofonico, telefonico e televisivo, sono stati realizzati sottotraccia. L'impianto idrico, pure esso realizzato sottotraccia è dotato di linee separate per l'acqua calda e fredda ed è collegato alla rete dell'acquedotto consorziale. La rete di gas metano è collegata al metanodotto consorziale. Completa il bene pignorato anche una unità immobiliare ad uso autorimessa, ubicata in corpo staccato nella medesima area cortiliva pertinenziale la quale è composta da un unico locale con portone sezionale automatizzato oltre ad un annesso piccolo locale accessorio il tutto avente una superficie lorda di 36,00 mq. L'alloggio in oggetto si trova in sufficiente stato di conservazione e manutenzione ma con la necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e di rinnovamento sia per la risoluzione della presenza di svariati punti di umidità e muffe nei vari ambienti, sia alle zanzariere non funzionanti, punti di infiltrazione d'acqua nella doccia posta nel locale lavanderia, serramenti in legno ormai logori dalle intemperie e dal sole. Nel suo complesso generale l'edificio in cui è collocato il bene pignorato si trova costituito con una struttura portante verticale in muratura laterizia, rifinita esternamente ad intonaco tinteggiato a tinta. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica sia tramite cancello pedonale ad uso comune con l'altra unità immobiliare, la quale (come da planimetria catastale in atti), ha la servitù di passaggio per una striscia di cortile della proprietà in oggetto fino al raggiungimento dell'ingresso dell'alloggio al piano terra. Inoltre ha accesso carraio ad uso esclusivo tramite cancello automatizzato posto nello spigolo n/e del lotto. L'area cortiliva esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie totale di 190,00 mq e si presenta prevalentemente con una pavimentazione in lastre di pietra di palladiana ed in parte ad aiuole a verde. Il corpo di fabbrica ad uso autorimessa si presenta con una struttura in laterizio rifinita esternamente in mattoni faccia-vista, con tetto in latero cemento a due falde e



latterie in acciaio. Formano parte integrante del bene pignorato anche le proporzionali quote di comproprietà sulle parti, enti ed impianti comuni (es. vano scala, cancello pedonale, pozzo per l'irrigazione) dell'intero immobile ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, nonché su quegli spazi condominiali comuni. Il bene pignorato **non** dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica. I vari impianti tecnologici presenti nel bene pignorato non sono dotati dei Certificati di conformità, in quanto realizzati in epoca in cui non vi era l'obbligatorietà ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità. L'unità abitativa compreso di area cortiliva pertinenziale sviluppa una superficie commerciale di 153,00 metri quadrati, calcolati secondo i parametri di ragguaglio concordati con il Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia<sup>4</sup>. L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale di 30,00 metri quadrati.

### Superficie commerciale

La superficie commerciale dei beni pignorati, calcolata secondo i parametri indicati dal Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia, è così determinata:

| <b>Destinazione</b>                 | <b>Superficie lorda</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Superficie commerciale</b> |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------------|
| <i>Appartamento 1.P.</i>            | <i>105,50 m2</i>        | <i>1</i>            | <i>105,50 m2</i>              |
| <i>Locali accessori al P.T.</i>     | <i>46,32 m2</i>         | <i>0,60</i>         | <i>27,80 m2</i>               |
| <i>Balcone vano scala esterno</i>   | <i>3,40 m2</i>          | <i>0,30</i>         | <i>1,02 m2</i>                |
| <i>Area cortiliva pertinenziale</i> | <i>190,00 m2</i>        | <i>0,10</i>         | <i>19,00 m2</i>               |
| <b>TOTALE COMMERCIALE</b>           |                         |                     | <b>153,00 m2</b>              |
| <b>ARROTONDATO</b>                  |                         |                     |                               |
| <i>Autorimessa</i>                  | <i>30,00 m2</i>         | <i>1</i>            | <i>30,00 m2</i>               |

<sup>4</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- 1) intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione
- 2) al 50% della loro superficie effettiva
- 3) 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU
- 4) ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 5) 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 6) 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 7) 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 8) 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- 9) l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- 10) l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- 11) le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo



## 5 - LOTTI DI VENDITA

Nonostante la presenza di due distinte unità immobiliari, trattasi praticamente di unico lotto funzionale, il cui migliore realizzo prevede la messa in vendita dell'alloggio e relative pertinenze unitamente all'autorimessa.

### 5.1-LOTTO UNICO

#### 5.1.1-Lotto unico: Dati Catastali

INTESTATARI:

[REDACTED]

proprietario per 1/1;

| Tipologia<br>del bene | Ubicazione                | Dati catastali del Catasto dei Fabbricati del Comune di Boretto |                            |                             |                    |  |                   |
|-----------------------|---------------------------|---|----------------------------|-----------------------------|--------------------|--|-------------------|
|                       |                           | Foglio  | Particella e<br>subalterno | Consistenza o<br>superficie | Categoria e classe | Dati di<br>superficie  | Rendita catastale |
| Abitazione            | Via L. Bigliardi<br>P.T.1 | 10  | 252 Sub. 4                 | Vani 7,0                    | A/2 Classe 1       | Totale 148 m <sup>2</sup><br>Totale escluse<br>aree scoperte<br>133 m <sup>2</sup> | € 596,51          |
| Autorimessa           | Via L. Bigliardi<br>P.T.  | 10  | 335 Sub. 1                 | 30,00 m <sup>2</sup>        | C/6 Classe U       | Totale 36 m <sup>2</sup>   | € 140,99          |

Confini alloggio al 1°P.: Su tutti i quattro fronti a salto con cortile in parte esclusivo ed in parte di altrui proprietà, internamento verso il vano scala ad uso comune.

Confini locali accessori al P.T.: A sud, est e nord con area cortiliva esclusiva. A ovest in parte verso vano scala ad uso comune ed in parte verso altrui proprietà.

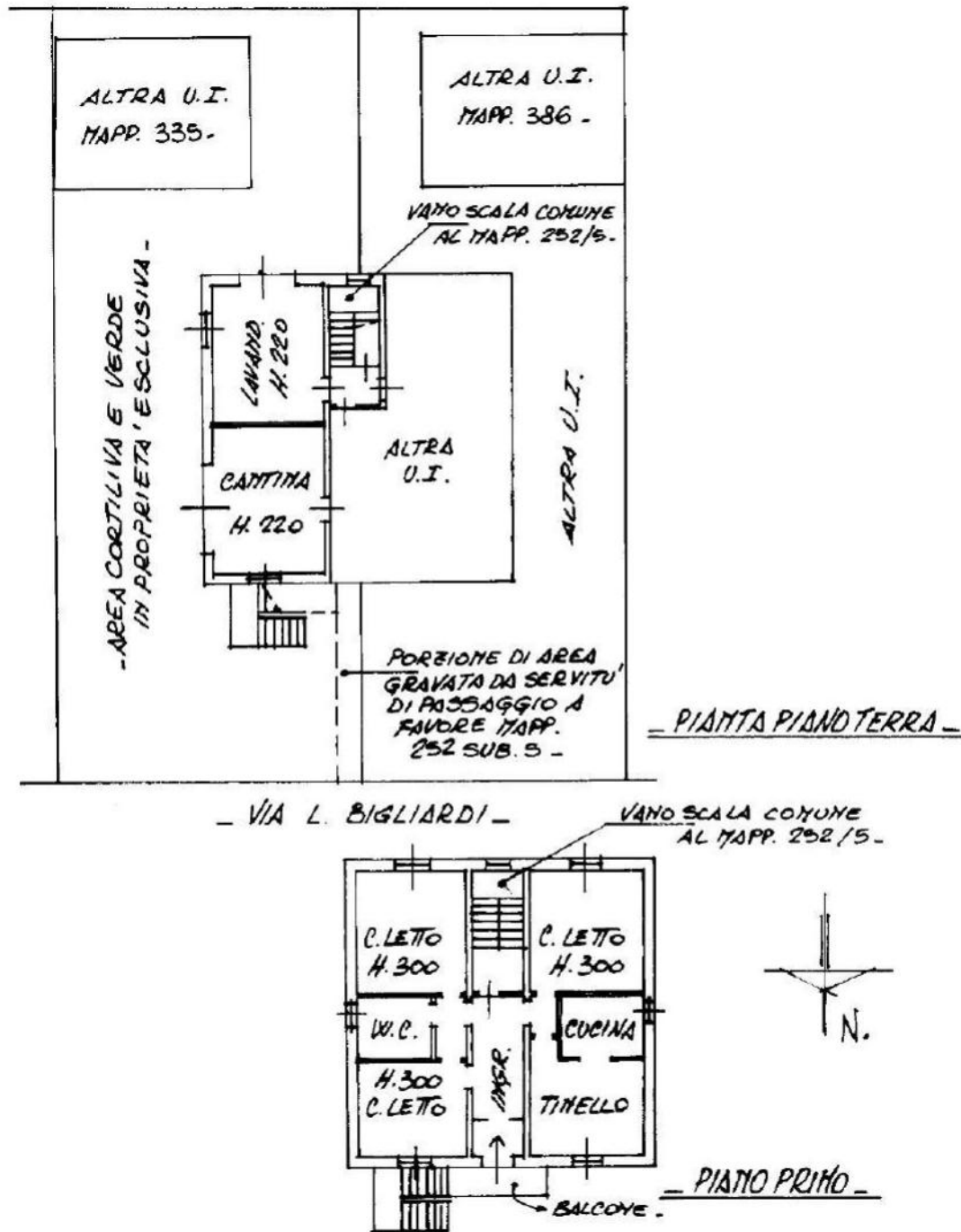
Confini autorimessa: A nord, ovest e sud verso cortile esclusivo dell'alloggio. A est su confine con mappale limitrofo intestato ad altrui proprietà.



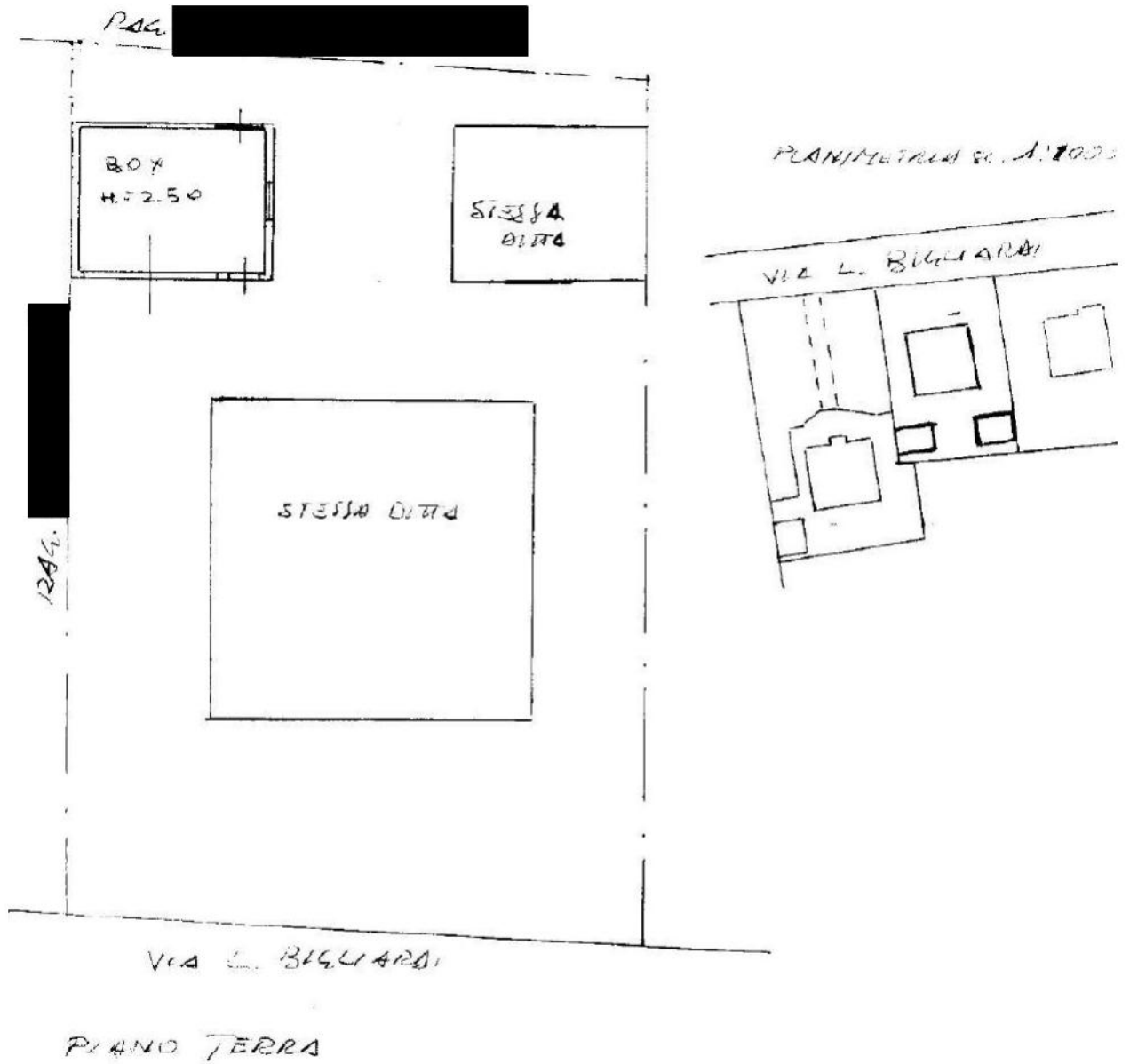
### Ritaglio estratto di mappa catastale



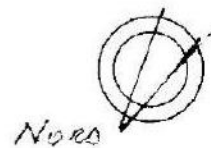
### Planimetria catastale abitazione (fuori scala)



Planimetria catastale autorimessa (fuori scala)



ORIENTAMENTO



### **5.1.2 - Lotto unico: descrizione commerciale**

Intera e piena proprietà di appartamento ubicato al primo piano con annessi locali pertinenziali al piano terra oltre che autorimessa di pertinenza in corpo staccato inserito in fabbricato bifamiliare con area cortiliva esclusiva il tutto in contesto residenziale di prima periferia rispetto al centro del Comune di Boretto (RE) in Via L. Bigliardi n°6. L'unità abitativa è composta al piano terra da: lavanderia/vano tecnico, ripostiglio e locale multiuso/stenditoio. Passando al primo piano tramite scala interna ad uso comune o scala esterna esclusiva troviamo: ingresso, pranzo, cucinotto, soggiorno, disimpegno notte, bagno, n. 2 camere matrimoniale oltre ad area cortiliva pertinenziale esclusiva con accesso carraio indipendente e accesso pedonale ad uso comune il tutto per una superficie commerciale di 153,00 metri quadrati. L'autorimessa invece sviluppa una superficie commerciale di 35,00 metri situata al piano terra in corpo staccato raggiungibile attraverso l'area cortiliva predetta. Gli immobili presentano alcune difformità catastali e urbanistiche quest'ultime in parte rientranti nelle tolleranze ai sensi dell'art. 19 della L.R. 23/04 e s.m.i. ed in parte da regolarizzarsi tramite pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/04 s.m.i. L'unità abitativa è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica. Al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato ed il suo nucleo familiare con la presenza di minore. Il bene si trova in sufficiente stato di conservazione e manutenzione con la necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria; libero al decreto di trasferimento.

### **5.1.3-Lotto unico: Regolarità Edilizia**

Dalla ricerca urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che l'edificio, in cui sono inseriti i beni pignorati, è stato oggetto delle seguenti formalità amministrative:

- Denuncia di Opere Edili prot. 4950 del 14/12/1959 per la costruzione del fabbricato in oggetto;
- Certificato Abitabilità richiesta del 30/09/1978, rilasciata in data 09/03/1979;
- Concessione Edilizia a sanatoria n° 196 prot. 5695 del 24/09/1986 rilasciata il 03/06/1999 per regolarizzazione di difformità prospettiche al fabbricato oltre che la regolarizzazione di box prefabbricati;



- Autorizzazione Edilizia n° 94/191/A prot. 8156 del 12/10/1994 per la sostituzione dei gradini della scala esterna oltre che delle ringhiere della medesima e del balcone al 2°P.;
- Denuncia inizio attività prot. 4819 del 22/05/1998 per apertura nuovo accesso carraio e sistemazione recinzione fronte strada;
- Concessione Edilizia Onerosa n° 79/99 prot. 4069 del 04/06/1999 per la demolizione dei box prefabbricati con la nuova costruzioni di bassi servizi in muratura;
- Denuncia inizio attività prot. 1078P del 07/11/2001 variante alla precedente concessione per modifiche prospettiche ai bassi servizi;
- Relativo Certificato di Abitabilità n. prot. 3949 del 28/04/2003;
- Comunicazione inizio lavori n. 113/2016 prot. 10078 del 29/11/2016 per modifiche alle ripartizioni interne al piano terra nei locali di servizio ed opere di manutenzione straordinaria all'alloggio al 1.P.;

Nel corso della visita di sopralluogo sono state riscontrate difformità edilizie rispetto ai provvedimenti edilizi depositati che hanno generato i vari stati legittimati. Alcune di tali difformità (principalmente nelle modifiche prospettiche e dimensionali di primo impianto) ricadono nelle tolleranze ai sensi dell'art. 19 della L.R. 23/04 e s.m.i. mentre alcune (modifiche alle ripartizioni interne per la trasformazione di fabbricato unifamiliare in bifamiliare) si dovranno regolarizzare ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/04 e s.m.i. tramite la presentazione di pratica in sanatoria cointestata con altrui proprietà in quanto si dovrà obbligatoriamente coinvolgere nell'operazione. Inoltre sul fronte sud del basso servizio ad uso autorimessa è stato realizzato un piccolo ampliamento per l'intera lunghezza il quale non essendo regolarizzabile si dovrà demolire per il ripristino dello stato legittimato.

#### **5.1.4-Lotto unico: Eventuali opere urbanistiche di ripristino**

Si prevedono opere di demolizione dell'ampliamento realizzato in maniera irregolare e non sanabile in ampliamento al basso servizio ad uso autorimessa per un costo quantificato tra mano d'opera e costi di smaltimento materiali di € 2.500,00.



### **5.1.5-Lotto unico: Costi di regolarizzazione**

Si prevedono costi di regolarizzazione tra spese tecniche e oblazione in € 6.000,00 per pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/04 e s.m.i. per la regolarizzazione delle suddette difformità oltre che per la rappresentazione delle tolleranze ai sensi dell'art. 19 della L.R. 23/04 e s.m.i.

### **5.1.6-Lotto unico: Occupazione dell'immobile**

I beni pignorati, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare composto da:

██████████ (figlia minorenn)  
 ██████████ (coniuge)

In ogni caso tali beni si possono considerare liberi al decreto di trasferimento.

### **5.1.7-Lotto unico: Vincoli e oneri giuridici**

#### **Vincoli Giuridici a carico dell'acquirente**

- Non risultano domande giudiziali trascritte;
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte nei appositi capitoli della relazione.

#### **Vincoli Giuridici a carico della procedura**

Per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni, da cancellarsi a cura della procedura, si prende nota delle certificazioni ipotecarie e catastali allegate dal Creditore procedente alla presente procedura, nonché di quelle eventualmente intervenute successivamente.

a) - in data 22/07/2016 al n° R.G. 14511 al n° R.P. 2446, iscrizione di ipoteca volontaria a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede in Siena c.f. 00884060526, per una somma di euro 180.000,00;

b) - in data 11/07/2025 ai n° R.G. 15658 al n° R.P. 11358 trascrizione di atto di pignoramento immobiliare a favore di CASSA DEPOSITI E PRESTITI SPA con sede a Roma c.f. 80199230584;

Gli atti di iscrizione e di trascrizione individuano correttamente i beni pignorati.



### 5.1.8 - Lotto unico: Diritto di prelazione

Non sono stati riscontrati diritti di prelazione da parte dello Stato.

### 5.1.9 - Lotto unico: Fotografie



Vista esterna nord/est





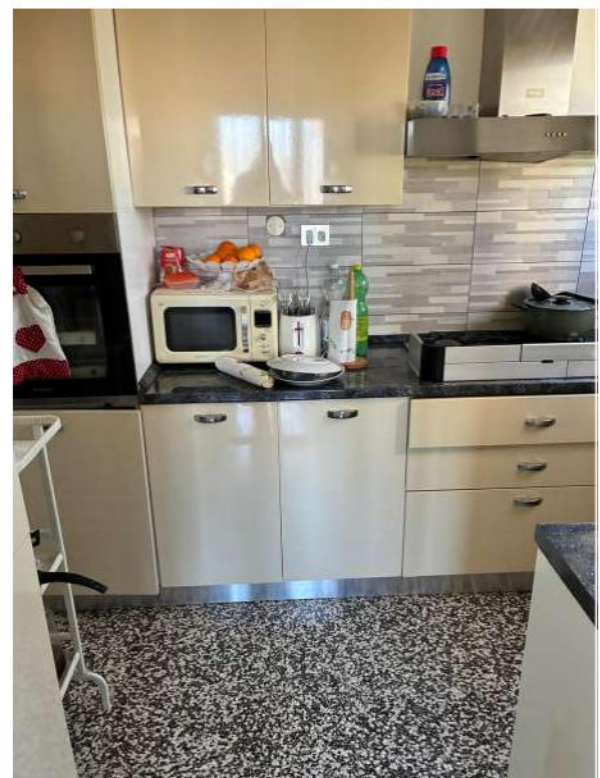
Vista interna lavanderia



Vista interna soggiorno



Vista interna pranzo



Vista interna cucina





Vista interna camera matrimoniale



Vista interna ingresso



Vista interna bagno



Vista interna 2ª camera matrimoniale





Vista interna autorimessa



Viste esterna autorimessa fronte nord/ovest

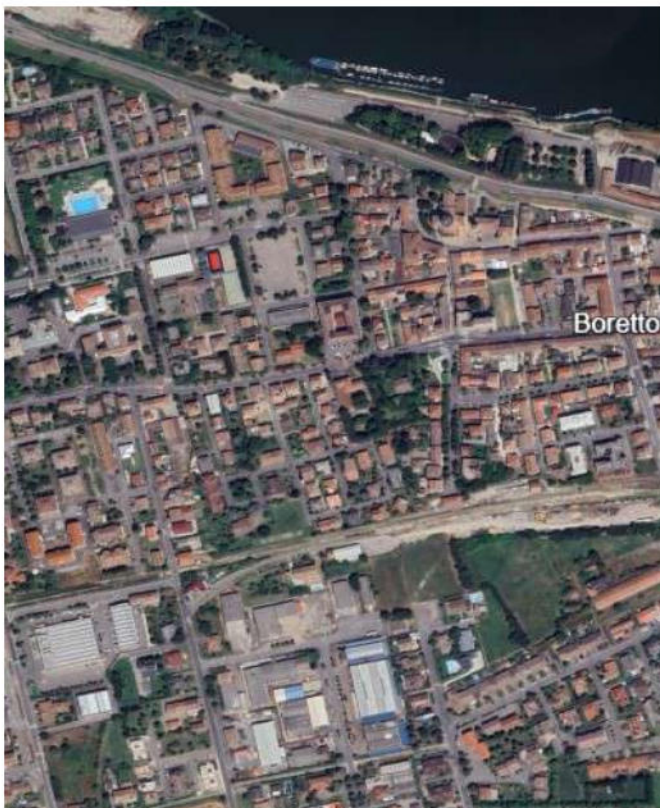




Viste esterna fronte nord/ovest



Vista esterna fronte sud/est



Via Lino Bigliardi

Viste aeree panoramiche



### 5.1.10 – Lotto unico: Valore del bene

Valutazione dei beni: Scopo della stima e aspetto economico che la risolve.

Il quesito posto all'esperto, richiede un stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata a una futura vendita all'asta degli stessi. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato dei beni, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli, tenuto conto anche delle particolari condizioni di mercato in cui versano immobili simili. La stima (sintetica) è fatta per valori tipici.

Le cifre indicate, sono state individuate sulla base di beni simili compravenduti in zona, facendo anche riferimento all'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) messo a disposizione del sito dell'Agenzia delle Entrate.

#### **VALORE LOTTO UNICO**

| Descrizione                                   | Superficie Commerciale | Prezzo unitario    | Prezzo Totale        |
|---|------------------------|--------------------|----------------------|
| <i>Alloggio</i>                               | <i>153,00 m2</i>       | <i>700,00 €/m2</i> | <i>€ 107.100,00</i>  |
| <i>Autorimessa</i>                            | <i>30,00 m2</i>        | <i>A corpo</i>     | <i>€ 18.000,00</i>   |
| <b>TOTALE</b>                                 |                        |                    | <b>€ 125.100,00</b>  |
| <i>Abbattimento forfetario del 20%</i>        |                        |                    | <i>- € 25.020,00</i> |
| <i>Spese di regolarizzazione / ripristino</i> |                        |                    | <i>- € 8.500,00</i>  |
| <b>TOTALE IMPORTO BASE D'ASTA arrotondato</b> |                        |                    | <b>€ 91.600,00</b>   |

Sulla cifra di mercato, si è applicata una detrazione forfetaria pari al 20% del valore in virtù della minore appetibilità derivante dalla vendita in asta (assenza dei vizi occulti, tempi certi e non prorogabili dall'offerente, eccessivo esubero di alloggi simili in libera vendita nelle immediate vicinanze, svariate difformità edilizie e abusi, carenza generale di liquidità, imprevisti condominiali. Pertanto, considerate le varie riduzioni, il valore per la base d'asta viene indicato

**VALORE FINALE BASE D'ASTA euro 91.600,00 (novantunomilaseicento/00)**

In applicazione del comma 2 dell'art.571 del c.p.c. si determina il seguente

**VALORE MINIMA DELL'OFFERTA = euro 68.700,00 (sessantottomilasettecento/00)**



### **5.1.11-Lotto unico: Atti di provenienza dei beni**

Il bene pignorato in oggetto è pervenuto all'esecutato con atto di trasferimento del notaio Federico Grasselli in data 11/07/2016 repertorio n° 90447/21669 trascritto a Reggio Emilia il 22/07/2016 ai n. 14510/10246

### **6.1 – Lotto unico : STATO CIVILE DEL DEBITORE**

Al momento dell'atto di compravendita l'esecutato risultava celibe. Successivamente in data 02/03/2019 sposato in regime di separazione dei beni con la Sig.ra [REDACTED] come da estratto di matrimonio allegato.

### **7.1 – Lotto unico : ALTRE NOTIZIE**

Al momento del sopralluogo all'interno dei locali pignorati sono stati riscontrati beni mobili di scarsa qualità non oggetto di pignoramento.

L'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria sia al tinteggio delle pareti interne con ripresa di alcuni punti di umidità, la sostituzione dei sanitari del bagno oltre che un ripristino delle finiture dei montanti dei serramenti interni e la sostituzione di alcune zanzariere non funzionanti, gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'immobile non sono stati verificati pertanto non si è potuto accertarne la completa funzionalità. Si fa presente che non essendoci costituito alcun condominio non vi sono spese condominiali ad esclusione della gestione della corrente elettrica per l'uso del cancelletto, illuminazione scala interna e gestione della pompa del pozzo in condivisione con l'altra proprietà.



## **8-ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- Allegato 1 - Fotografie del bene con corografia di inserimento;*
- Allegato 2 - Estratto di mappa del Catasto Terreni;*
- Allegato 3 - Schede planimetriche del Catasto Fabbricati;*
- Allegato 4 - Visure catastali;*
- Allegato 5 - Atto di pignoramento immobiliare;*
- Allegato 6 - Visura ipotecaria recente;*
- Allegato 7 - Atto di provenienza del bene;*
- Allegato 8 - Documentazione edilizia;*
- Allegato 8a – Planimetria con difformità;*
- Allegato 9 - Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati;*
- Allegato 10 - Notula proforma spese e onorari dello stimatore;*
- Allegato 11 - Dichiarazione Agenzia Entrate per eventuali locazioni;*
- Allegato 12 – Estratto riassunto del regime patrimoniale;*
- Allegato A;*
- Allegato B;*
- Allegato C;*

Reggio Emilia, li 22/01/2026

**L'esperto estimatore designato**

*( Geom. Ivan Albano)*



