

Arch. Ernesto Sollazzo
Via Luciano Manara 12
42122 Reggio Emilia
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. 59/'25

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

promossa da: **MEDIOBANCA PREMIER S.P.A.**

contro: XXXXXXXXXX

Rapporto di valutazione immobiliare

LOTTO unico

Deposito telematico 12/12/2025

Elaborato peritale

Perizia
Perizia Web
Nota spese
Allegati A-B

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 e di stato civile
08. Ispezioni ipotecarie aggiornate
09. Atti di provenienza
10. Documentazione condominiale
11. Indagini di mercato
12. Docum. Fotografica integrale

**Immobile Residenziale
San Martino in Rio (RE)**



LOTTO 1 UNICO							
Indirizzo San Martino in Rio (RE) Via San Rocco Trignano, 4							
Diritto pignorato PIENA PROPRIETA' – quota 1/1							
Corpo di fabbrica terra-cielo ad uso civile abitazione organizzato su tre livelli con scala interna di collegamento, annessa area cortiliva di pertinenza esclusiva recintata. Distribuzione interna rilevata: al <u>piano terra</u> : ingresso disimpegno, camera, cucina/pranzo, lavanderia con ripostiglio; al <u>piano primo</u> : bagno, disimpegno, due camere da letto doppie, due camerette e balcone; <u>sovrastante piano sottotetto</u> collegato dalla stessa scala che parte dal piano terra. Attualmente risultano modifiche distributive al piano terra. Superficie commerciale Abitazione 150 mq; Area cortiliva (di sedime e scoperta) 360 mq							
Identificativi catastali	Comune SAN MARTINO IN RIO (RE)	Catasto Fabbricati	Foglio 2	Mappale 79	Sub. 3	Categoria A/3	Consistenza 7.5 vani
Stato di occupazione	§ 5.1.6	Occupato dal debitore col proprio nucleo familiare- presenza di minori					
Stato di arredamento	§ 5.1.11	Completamente arredato con mobilio ordinario- non elementi di pregio (mobilio escluso dal pignoramento)					
Stato manutentivo	§ 5.1.9.1	MINIMO	MEDIO	MASSIMO			
Conformità		Oneri a carico dell'acquirente				note	
Conformità edilizia/urbanistica	NO § 5.1.3.3	Costi di regolarizzazione edilizia		NO § 5.1.5	11.300 €		
Conformità catastale	NO § 5.1.3.6	Costi di regolarizzazione catastale		NO § 5.1.5	700 €		
Conformità impianti	NO § 5.1.3.4	Ripristini/bonifica		SI § 5.1.4	-		
(APE) Prestazione Energetica	SI § 5.1.3.5	Insoluti condominiali		SI § 5.1.11	-		
		Valore di Mercato				205.000,00 €	
		Valore base d'asta proposto				152.000,00 €	
		Valore offerta minima (ex art.571c.p.c.)				114.000,00 €	
		Grado di commerciabilità:				BUONO	
Vincoli Giuridici da cancellarsi a cura della procedura	<ul style="list-style-type: none"> - Ipoteca volontaria iscritta in data 05/04/2022 al n. 7729/1372 (CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO) - Pignoramento immobiliare trascritto in data 09/05/2025 ai nn. 10136/7335 						



Firmato Da: ERNESTO SOLLAZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2034fecd2962e8d66f358692657a7a8



LOTTO 1 UNICO	2
1. DATI GENERALI.....	4
2. OPERAZIONI PRELIMINARI.....	4
2.1-COMUNICAZIONI	4
2.2-ACCESSO	4
2.3-VERIFICA DOCUMENTAZIONE	5
3. DATI CATASTALI	5
3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	6
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
4. -DESCRIZIONE DEI BENI.....	7
5. - LOTTI DI VENDITA	8
5.1-LOTTO 1	8
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI	9
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	9
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	9
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO- BONIFICA	13
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	13
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	14
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	14
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	14
5.1.9 -LOTTO 1: VALORE DEL BENE.....	14
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	19
5.1.11-LOTTO 1: ALTRE INFORMAZIONI.....	19
5.1.12-LOTTO 1: PLANIMETRIE-FOTO	19
6. STATO CIVILE	24
7. ALTRE NOTIZIE	24
ALLEGATI A-B IN APPENDICE	25
ELENCO ALLEGATI - LOTTO UNICO	25



1. DATI GENERALI

PROCEDURA	N. R.G. 59/2025 (Cartabia)	
Contributo unificato	SI	
Atto pignoramento	trascrizione 09/05/2025 ai nn. R.G. 10136, R.P. 7335	
Esecutati		
Comproprietari	-	
Creditore Procedente	MEDIOBANCA PREMIER S.P.A. (con avv. Casarotti Daniele)	
Intervenuti	-	
Custode Giudiziario	IVG Istituto Vendite Giudiziarie RE (referente dott. Fornaciari)	
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: all'indirizzo segnato nell'atto di pignoramento
- Sig.ra  (Posta prioritaria  del 27/09/2025)
2. Creditore procedente: c/o **Avv. Daniele Casarotti** tramite Pec/mail del 27/09/2025

per conoscenza l'IVG tramite Pec/mail

Esito comunicazioni: **regolare**

Nei termini è trasmessa copia della presente relazione in forma semplice a ½ posta ordinaria o via pec- e-mail al debitore esecutato ed ai procuratori del precedente e degli intervenuti. Copia cartacea e digitale della perizia integrale viene depositata negli uffici dell'Associazione notarile e dell'IVG.

2.2-ACCESSO

Come da avviso, sentito il Custode Giudiziario e previo contatto col debitore esecutato, il **16/10/2024 ore 9,30** in via Via San Rocco Trignano, 4 - San Martino in Rio (RE),

¹ Allegato 1.



congiuntamente al Custode giudiziario, si rinveniva sui luoghi di cui è causa la presenza collaborativa e continuativa del debitore; quindi, si completavano le operazioni di rilievo acquisendo ogni informazione utile ai fini dell'incarico ricevuto. Tutti i locali e gli accessori erano nella disponibilità del debitore qui residente col proprio nucleo familiare. Presenza minori, dichiarata presenza soggetti con disabilità.

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 RG/RP 09/05/2025 ai nn. R.G. 10136, R.P. 7335, estratto della mappa, certificato di Stato libero, esito positivo del controllo preliminare del Notaio dott. Gian Marco Bertacchini;

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 : **SAN MARTINO IN RIO (I011)(RE)**
 Dalla nota di trascrizione - Verbale di Pignoramento Immobili

INTESTATI:

1			Proprietà per 1/1
---	--	--	-------------------

Unità negoziale 1 -									
Fabbricati									
		Fg.	Z. C.	Mappale e subalterno		Consistenza	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
I	Via San Rocco Trignano	2	-	79	3	7,5 vani	A/3	-	-

² Documentazione prodotta in atti dal precedente



3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA³

II – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di : **SAN MARTINO IN RIO** (1011)(RE)

Dalla visura aggiornata 27/09/2025

INTESTATI:

1			Proprietà per 1/1
---	--	--	-------------------

Unità negoziale 1 -									
Fabbricati		Fg.	Z. C.	Mappale e subalterno		Consistenza	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
I	Via San Rocco Trignano n. 4 Piano T-1-2	2	-	79	3	7,5 vani	A/3-2 [^]	161 mq (145 mq) ⁴	522,91

Totale numero immobili: 1 Rendita: euro 522,91 Vani: 7,5, Superficie: 0

In CATASTO TERRENI il Mappale 79 del Foglio 2 di San Martino in Rio è "ENTE URBANO" di 360 mq.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2023 Pratica n. RE0040831 in atti dal 27/03/2023
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40831.1/2023) Notifica effettuata con protocollo n. RE0048735 del 08/04/2023

Annotazioni: classamento e rendita rettificati

VARIAZIONE del 25/02/2022 Pratica n. RE0014546 in atti dal 28/02/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGE-VST1. REGISTRO UFFICIALE.1955294.25/02/2022 **FUSIONE AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (n.14546.1/2022):

Immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **SAN MARTINO IN RIO (I011) (RE)**

Foglio 2 Particella 79 Subalterno 1

Foglio 2 Particella 79 Subalterno 2

Foglio 2 Particella 99

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/02/2022 prot. n. RE0014546

(A/3: Abitazioni di tipo economico)

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.

La planimetria dell'unità immobiliare – presentazione 25/02/2022 prot. n. RE0014546- corrisponde allo stato di fatto rilevato a meno di variazioni incidenti sui parametri di

³ Allegato 4 – visure aggiornate

⁴ Tra parentesi è segnata la superficie catastale escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenti e accessorie, comunicanti o non comunicanti"(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



classamento e reddituali ⁵ che comportano obbligo di aggiornamento catastale ⁶. È necessario presentare DOCFA per variazione distributiva interna e ristrutturazione.

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Per l'immobile (mappale 79) non risulta ELABORATO PLANIMETRICO. Trattasi di unità immobiliare autonoma.

4. -DESCRIZIONE DEI BENI

Il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà di porzione di casa abbinata terra-cielo, corpo occidentale su tre livelli ad uso civile abitazione con annessa corte esclusiva pertinenziale, posta in Via San Rocco Trignano n. 4 nel Comune di **San Martino in Rio** (RE) a circa 15 Km Nord/Est dal Capoluogo di Provincia sulla direttrice SS 468.

Zona e dotazione territoriale

Territorio completamente urbanizzato -centro capoluogo- quadrante Nord/Est di San Martino in Rio. La via San Rocco Trignano è strada comunale a doppio senso di marcia, laterale orientale di via Carpi, direzionata verso la frazione Trignano. Prevalente destinazione residenziale con caratteristiche insediative originarie aggregate sull'asse viario- a bassa densità abitativa su lotti isolati- con caseggiati uni/bi familiari, a margine di recenti interventi di espansione in base a piani particolareggiati di edilizia residenziale di buona qualità. L'edificato presenta tipologie unifamiliari o binate o schiere su due/tre livelli fuori terra su lotto recintato di buona qualità. Dotazione di servizi essenziali nel raggio di 700 m, strutture sportive/palestra, scuola media a 400 m, supermercato a 700 m in direzione Nord. Sufficiente disponibilità di parcheggio lungo la strada (in parte priva di marciapiede) e di aree a verde pubblico. Trasporto pubblico sulla via Cottafavi a circa 400 m (linea 41 Seta).

Accessibilità

Dal Centro del Capoluogo (zona parcheggio Coop), percorrere la via Roma in direzione Est per circa 450 m, svoltare su via Carpi in direzione Nord fino alla rotatoria (circa 300m), svoltare ad Est imboccando la via San Rocco, a circa 120 m è posizionato l'immobile lungo il versante Nord con accessi carraio/pedonale diretti sull'area cortiliva pertinenziale.

Tipologia edificio

Corpo Ovest di casa abbinata dei primi anni '60, fabbricato terra-cielo su tre livelli serviti da scala interna, con pertinente area cortiliva esclusiva. Pianta regolare quadrilatera, schema compositivo semplice.

Descrizione fabbricato

Il cespite immobiliare pignorato è costituito di una casa a schiera su tre livelli con corte esclusiva su tre lati, occupa il corpo Occidentale di una palazzina bifamiliare edificata nei primi anni '60. Conserva le caratteristiche dell'impianto originario.

⁵ Circolare Agenzia delle Entrate- Territorio n. 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010

⁶ Ex art. 17 lettera b) del regio decreto 13/04/1939 convertito con modificazioni dalla legge 11/08/1939 n. 1249.



Caratteristiche strutturali

La struttura in elevazione è in muratura di laterizio doppio UNI su fondazione continua. Solai intermedi in laterizio armato e cordoli di piano. Copertura con tetto a padiglione con struttura in travi cementizie (principale gettata in opera e secondaria con travetti tipo Varese), tavelloni in laterizio. Cornicione aggettante.

Le finiture esterne.

Superfici murarie finite ad intonaco civile con rivestimento plastico al quarzo effetto graffiato, in toni "ocra" con fasce marcapiano bianche. Terrazzino aggettante sul fronte principale protetto con ringhiere in ferro a decoro semplice smaltato bianco. Davanzali delle bucatore in pietra chiara, serramenti esterni prevalentemente in legno e vetro singolo con avvolgibili in legno/pvc bianco. Manto di copertura in tegole laterizie, lattoneria in lamiera preverniciata per il regolare deflusso delle acque meteoriche.

Allacciamenti

L'edificio è allacciato alle reti pubbliche di energia elettrica, gas metano, acquedotto, telefono, i reflui conferiscono nella rete fognaria comunale. Contatori individuali, gas all'esterno, energia elettrica ed acqua al piano terra.

Descrizione sintetica del cespite pignorato

Indirizzo: San Martino in Rio (RE) Via San Rocco Trignano, 4- piano T-1-2

Porzione terra-cielo di fabbricato urbano - tipo abbinato -ad uso civile abitazione disposta su tre livelli fuori terra con annessa area cortiliva pertinenziale su tre lati.

5. - LOTTI DI VENDITA

In virtù della tipologia, destinazione ed ubicazione del cespite pignorato non comodamente divisibile, la vendita è convenientemente predisposta in **unico lotto**.

5.1-LOTTO 1

Descrizione giuridica

Indirizzo: San Martino in Rio (RE) Via San Rocco Trignano, 4 - piano T-1-2

Piena proprietà di porzione di fabbricato del tipo abbinato - terra a cielo- ad uso civile abitazione sviluppatasi su tre livelli con annessa area cortiliva di pertinenza esclusiva. In base allo stato legittimo, la distribuzione interna prevedeva, al piano terra: ingresso-disimpegno, cucina, pranzo, cantina e lavatoio (attualmente è stato demolito il divisorio tra cantina e cucina creando un unico ambiente cucina/pranzo/tinello); al piano primo: bagno e zona notte con disimpegno, due camere doppie, due camerette e balcone; sovrastante piano sottotetto ad uso soffitta collegato dalla stessa scala che parte dal piano terra.

Superficie commerciale

Abitazione con accessori 150 mq; **Area cortiliva** (360 mq -sup. catastale)



Millesimi di proprietà

Non pertinente

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

Beni censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di **SAN MARTINO IN RIO (RE)**:

Indirizzo VIA SAN ROCCO TRIGNANO n. 4 Piano T-1 - 2

Fg. 2 p.lla **79** Sub **3**, Z.C. - ctg **A/3** cl.2 , consistenza 7,5vani, Superficie catastale 161 mq (145mq senza le aree scoperte); R. 522,91 €;

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

In **Catasto Terreni** il mappale 79 del foglio 2 è **ENTE URBANO** di 360 mq.

CONFINI CATASTALI:

nell'insieme, fabbricato su tre livelli con la corte esclusiva pertinenziale su tre lati:

- A Nord e ad Est con mappale n.80, ad Ovest con mappale n.78, a sud con Strada Comunale (via San Rocco Trignano);

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Indirizzo: San Martino in Rio (RE)- Via San Rocco Trignano n. 4

Diritto pignorato: Piena proprietà dell'intero.

Porzione terra-cielo di fabbricato urbano - tipo abbinato - edificato nei primi anni '60. L'unità abitativa pignorata occupa il corpo occidentale del fabbricato bifamiliare, con annessa area cortiliva di pertinenza su tre lati. L'assetto distributivo interno, secondo i grafici del progetto assentito, prevede, al piano terra: ingresso-disimpegno, cucina, pranzo e locali accessori (cantina, lavatoio); al piano primo: bagno (a quota ballatoio intermedio scala) e zona notte con disimpegno, due camere doppie, due singole e balcone; sovrastante piano sottotetto al grezzo collegato dalla stessa scala che parte dal piano terra.

Finiture originarie solo in parte recentemente rinnovate, impianti ordinari da verificare, normale stato di conservazione e manutenzione, lievi forme di degrado da infiltrazioni in atto provenienti dal bagno e dal tetto. Termo autonomo. Si prevede la necessità di sanare alcuni abusi distributivi interni e variazioni prospettiche. Immobile occupato dal debitore col proprio nucleo familiare.

Superficie commerciale dell'abitazione su tre livelli: 150mq

Superficie della corte esclusiva pertinenziale (area scoperta e di sedime) priva di residua suscettività edificatoria : 360 mq (Sup. catastale)

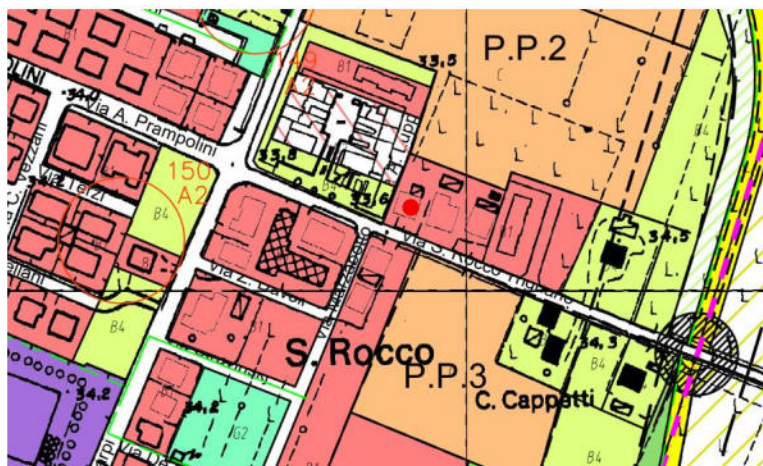
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Inquadramento urbanistico

L'area identificata fg 2 mappale 79 secondo lo strumento Urbanistico vigente nel Comune di San Martino in Rio è ricompresa in zona B.1 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO- art. 51-



“.....Sono ammessi interventi rivolti all'adeguamento delle strutture esistenti ai parametri di zona ed alla edificazione dei lotti liberi interclusi, per il completamento del tessuto residenziale esistente, secondo le prescrizioni e le modalità di cui ai punti successivi del presente articolo. Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente potranno prevedere la realizzazione di una superficie utile superiore a quella preesistente, purché non eccedano gli indici di zona e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme.....”⁷



5.1.3.1 - TITOLI ABILITATIVI ⁸

⁷ Art. 51 N.T.A vigente- (stralcio)

Zone B.1 - residenziali di completamento a indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,66$ Sono così classificate dal P.R.G. le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il P.R.G. prevede l'edificazione con destinazione prevalentemente residenziale, nel rispetto dei parametri di seguito prescritti. In queste zone il P.R.G. prevede, per le strutture edilizie esistenti, interventi atti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni abitative e delle attività di servizio e complementari alla residenza, all'interno del volume e della superficie utile preesistenti. Sono inoltre ammessi interventi rivolti all'adeguamento delle strutture esistenti ai parametri di zona ed alla edificazione dei lotti liberi interclusi, per il completamento del tessuto residenziale esistente, secondo le prescrizioni e le modalità di cui ai punti successivi del presente articolo. Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente potranno prevedere la realizzazione di una superficie utile superiore a quella preesistente, purché non eccedano gli indici di zona e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme. Nelle zone Omogenee di tipo B.1 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Per gli interventi di nuova costruzione nei lotti liberi si applicano i seguenti parametri:

Sm Superficie minima di intervento = **500 mq.**; salvo il caso di edifici a schiera in cui, previo progetto di coordinamento complessivo, la superficie minima di intervento può risultare inferiore;

U_f Indice di Utilizzazione fondiaria = **0,66** mq/mq; H max ml 10,50; Parcheggi di pertinenza come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art.117; Parcheggi di Urbanizzazione primaria: minimo 5 mq/30 mq SC e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art.117

Verde privato e/o condominiale 7 mq/30 mq SF. In ogni caso, dovrà essere garantita la fruibilità di una quota non inferiore al 30% degli spazi di verde privato a servizio di tutte le unità abitative, in uso esclusivo o collettivo;

VL 0,5;

D1 distanze dai confini di proprietà = mt 5; sono ammesse distanze inferiori, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse al servizio di alloggi che ne risultino privi alla data di adozione delle presenti Norme, dietro presentazione di consenso scritto da parte del proprietario confinante interessato. Tali autorimesse non potranno avere una altezza massima superiore a mt. 3,00 in colmo e a mt. 2,50 in gronda;

D2 distanza dai confini di zona = m 5;

D3 distanza fra edifici, come specificato all'Art.24 delle presenti Norme; (*continua vedi NTA*)

⁸ Allegato 5.1

Le opere di costruzione del fabbricato sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e precisamente in virtù di nulla osta per la costruzione di "**Fabbricato per due abitazioni urbane**" rilasciato dal Comune di San Martino in Rio in data 16 gennaio 1961 pratica n. 304/60;

- successivamente risultano i seguenti titoli:

* **autorizzazione per tinteggio esterno n.36/76** rilasciata con parere favorevole in data 3 aprile 1976;

* **D.I.A. n. 15/01/D del 27/03/2001** prot. 1946 per la realizzazione di impianto idrosanitario, riscaldamento ed elettrico e successiva comunicazione fine lavori prot. n. 7057 del 22 ottobre 2001;

- in atti comunali risulta anche:

***S.C.I.A. n. 56/22/S del 21/10/2022-** prot. Gen. 9514/22 inerente all'intervento di MODIFICHE PROSPETTICHE ACCOMPAGNATE DA OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

In data 28/11/2022 con Prot. 10669 risulta richiesta di integrazione documentale prodotta dal Responsabile di Settore. L'Ufficio Tecnico segnala che attualmente la pratica risulta "**ARCHIVIATA**" per mancata integrazione nei termini.

Per esso non risultano provvedimenti sanzionatori.

5.1.3.2 - ABITABILITA'/AGIBILITA'

L'immobile è stato dichiarato abitabile con certificazione rilasciata dal Comune di San Martino in Rio il 27 luglio 1961 pratica n. 304, detto provvedimento non è mai stato sospeso o revocato.

5.1.3.3 - 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,

risultando:

1. al piano terra,
 - a. variazioni distributive con demolizione divisorio tra cucina e cantina e creazione di unico locale adibito attualmente a Cucina/Pranzo con trasformazione di Sup. accessoria in S.U.;
 - b. variazioni dimensionali interne di modesta entità;
 - c. modeste variazioni sviluppo rampa scale;
 - d. modeste variazioni dimensionali e di posizione, alle bucatore prospettiche;
 - e. creazione apertura della cantina sul fronte Nord (circa 200x210);
 - f. nella lavanderia PT, trasformazione di porta-finestra 120x200 in finestra 120x80 circa;
2. al piano primo ,
 - a. variazioni distributive interne e altezze (da 2,90 a 2,85 m);
 - b. modeste variazioni sviluppo rampa scale con lieve incremento dello sviluppo longitudinale del vano scala;
 - c. modeste variazioni dimensionali e di posizione, alle bucatore prospettiche;
 - d. balcone di dimensioni leggermente diverse (minor profondità);
3. al piano secondo,



a. lieve variazione all'inclinazione delle falde della copertura;

considerato che:

→ Le variazioni rilevate ai punti:

- **1.b,c,d**
- **2.a,b,c,d**
- **3.a**

appaiono, per fattura e conformazione costruttiva, riconducibili all'epoca di edificazione del fabbricato e, se non già ascrivibili alle ipotesi di "tolleranza esecutiva" ex c.1 art. 19 bis LR 23/04 (come modificato dalla L.R. n. 5 del 25 luglio 2025 di recepimento nell'ordinamento regionale del D.L. n. 69/2024, convertito, con modificazioni, nella L. n. 105/2024), sono riconducibili verosimilmente alle fattispecie delle "difformità tollerate in sede di agibilità (cd. agibilità tollerante) (ex comma 1/ter art. 19 LR 23/04) come modificato dalla L.R. n. 5/25 -Allegato 1-. Tab B lettera 5.3. Tuttavia, in questa sede, per dette difformità, valutato che la "tolleranza" è soggetta all'accertamento dell'amministrazione comunale in via definitiva, a maggior garanzia non può escludersi la necessità di dover accedere all'istituto della sanatoria;

→ Le irregolarità rilevate ai punti

- **1. a**

in assenza di riferimenti sulla data certa dell'esecuzione, costituiscono abuso edilizio verosimilmente ammissibile a sanatoria, per l'intervento eseguito è anche necessario verificare che siano rispettate le dotazioni di standard urbanistici (es. parcheggi urbanizzazione primaria).

- **1.e,f**

sono già presenti nelle planimetrie catastali di primo impianto (1975), tuttavia trattandosi di titolo edilizio chiuso con agibilità del 1961 non appaiono automaticamente riconducibili alle ipotesi delle tolleranze ex comma 1/ter art. 19 LR 23/04 con le modifiche ex L.R. n.5/25. In questa sede, fatta salva la possibilità di integrare la valutazione con documentazione certa sull'epoca dell'abuso, si ipotizza l'accesso alla sanatoria per modifiche prospettiche, che in questo caso, almeno per l'intervento di cui alla lettera "e" prevede anche il deposito di pratica sismica in sanatoria.

in conclusione:

NON è attestabile la piena conformità delle opere ai Titoli abilitativi rilasciati.

Infine, si osserva che le due "camerette" al piano primo – *così contrassegnate nello stato legittimo*- non rispettano i requisiti minimi per essere adibite a camera da letto singola (risultando una superficie inferiore a 9 mq)

5.1.3.4 - CONFORMITA' IMPIANTI

Il cespite immobiliare pignorato è **dotato** delle certificazioni impiantistiche depositate in atti comunali con la denuncia inizio attività (D.I.A.) n. 15/01/D prot. 1946 del 27 marzo 2001. Si segnala che con le modifiche distributive e impiantistiche operate successivamente si rende necessario acquisire nuovamente le dichiarazioni di conformità/rispondenza impiantistiche. La proprietà ha esibito rapporto di controllo di efficienza energetica della caldaia a gas effettuato il 01/04/2022. Sarà necessario far adeguare e verificare gli impianti.



5.1.3.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA⁹ (Dlgs 192/05 e DAL Regione Emilia Romagna 156/08 e ss.mm.ii.)

L'immobile **dotato** di attestato di prestazione energetica n. 05024-295887-2022 valido fino al 28/02/2032. EP gl,nren 394,59 kWh/m² anno (classe G), rilasciato dal certificatore 05024 **GEOM. SANTOLI ANGELOMARIA** il 28/02/2022.

5.1.3.6 - CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria dell'unità immobiliare – dichiarazione protocollo RE0014546 del 25/02/2022- corrisponde allo stato di fatto rilevato a meno delle variazioni descritte al paragrafo 5.1.3.3 punto 1.a., variazioni che si assumono incidenti sui parametri di classamento e reddituali.

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;
- contiene **difformità rilevanti** ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto si assume non coerente con le planimetrie agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

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 OPERE DI RIPRISTINO-BONIFICA

Non previste.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE¹⁰

Per regolarizzare la posizione edilizia/urbanistica del bene è prevista la possibilità di inoltrare istanza a sanatoria (SCIA). La spesa si può indicativamente quantificare in euro 11.300, comprensiva di spese tecniche, pratica sismica, tributi, diritti di segreteria e sanzioni/oblazioni. Spese di aggiornamento planimetrie catastali circa euro 700. Occorre specificare che, nelle determinazioni del Responsabile di Settore – Assetto del Territorio di cui alla nota prot. 10669/2022 del 28/11/2022, l'intervento non comporta aumento di carico urbanistico così come definito dalla L.R. 15/2013, però nella predisposizione del titolo edilizio a cura del tecnico incaricato è necessario verificare che siano rispettate le dotazioni di standard urbanistici oltre al mantenimento dei parametri minimi fissati dall'art. 58 delle NTA del PRG (es. verde privato).

Totale costi di regolarizzazione edilizia /catastale **euro 12.000.**

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 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.



5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato col proprio nucleo familiare¹¹ - presenza di minori e soggetti con disabilità dichiarata in sede di sopralluogo.

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED 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 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 SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE del **Dott. Vincenzo Calderini aggiornata al 09/05/2025** - nel fascicolo di causa:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data **05/04/2022 al n. 7729/1372**, per l'importo complessivo di euro 150.000,00 (capitale 100.000,00 €).
a favore di
CHEBANCAISPA – con sede in Milano
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data **09/05/2025 al n. 10136/7335**
a favore di
MEDIOBANCA PREMIER SPA – con sede in Milano

All'ispezione aggiornata **non risultano** intervenute **variazioni**¹².

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.1.9 -LOTTO 1: VALORE DEL BENE

DESCRIZIONE ANALITICA E VALUTAZIONE DEL BENE (ex art.568 c.p.c. e 173 bis disp. att.c.p.c.):

5.1.9.1 DESCRIZIONE ANALITICA

Diritto pignorato	piena proprietà
Quota pignorata	1/1
Indirizzo	SAN MARTINO IN RIO (RE) Via San Rocco Trignano n. 4, Piano T-1-2,
Descrizione cespite pignorato	1. Abitazione di tipo civile Orientamento/esposizione: tre lati liberi/ in aderenza a Est

¹¹ Allegato 7 – Accertamenti anagrafici

¹² Allegato 8 -Ispezione ipotecaria 20/03/2024



Prospicenza/affaccio: -veduta sull'area cortiliva, distacco a Ovest, estensiva a Nord, prospiciente la via S. Rocco Trignano a Sud.

Accesso: cancello pedonale elettrificato servito da citofono e carraio con immissione diretta sull'area cortiliva. Il pedonale, in lastricato di cemento conduce in asse al portone di accesso sul prospetto principale e perimetra il fabbricato, il cancello carrabile a doppio battente, sul limite occidentale del fronte principale, apre sull'area cortiliva inghiaia che porta sino al fronte posteriore.

L'ara cortiliva, recintata con inferriate metalliche o rete plastificata sui confini interni, è in parte organizzata a verde con piantumazioni arboree/ arbustive autoctone e siepi di confine.

1.1. L'unità abitativa è formata (**attualmente e diversamente dallo stato legittimo**) - al piano terra (h 2,92m)- da ingresso/disimpegno con rampa scale a giorno, un vano utilizzato come camera da letto (già pranzo), ampio locale cucina/pranzo/tinello (ricavato dalla demolizione di un divisorio che in origine separava la cucina da una cantina), locale lavanderia/WC (h 2,16) con accesso al ripostiglio sottoscala; al piano intermedio -a quota smonto prima rampa scale - è dislocato il bagno con dotazione completa, a seguire si approda a quota primo piano (h 2,90/2,85) con disimpegno, tre camere da letto ed un vano guardaroba; la scala procede al piano sottotetto con unico locale soffitta al grezzo.

Attualmente risultano modifiche distributive interne e prospettiche rispetto allo stato legittimo (C.E 304/60). Recentemente sono stati riammodernati i servizi igienici.

1.1.1. *Finiture* prevalentemente sono quelle originarie risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, di tipo corrente in normale stato di conservazione. Superfici murarie e soffitti intonacati e tinteggiati. Pavimentazione disomogenea con prevalenza di marmette granigliate nei toni ocra, in parte rivestiti recentemente nell'attuale cucina/pranzo e nei bagni con piastrelle in gres-ceramico effetto legno - toni del grigio - formato indicativo 20x100 montato a lista, nel bagno il pavimento è anche risvoltato a parete e integrato con pannelli decorativi tono su tono a disegno geometrico, la lavanderia presenta rivestimenti in gres ceramico 30x90 a toni scuri e pavimento chiaro 15x15 circa, con inserti decorativi e greche perimetrali; il balcone è pavimento in clinker completo di pezzi speciali rompi-goccia di bordo; la soffitta - al grezzo- presenta pavimento in lastricato di cemento. La scala di collegamento interna ha struttura in c.a., protetta da ringhiera in ferro semplice ed è rivestita in pietra chiara. Le porte interne, originarie sono in legno del tipo a telaio con bussole a riquadri in parte specchiati a vetro traslucido o pannelli in compensato, verniciate a smalto bianco, in parte con mostrine in legno naturale. Il portoncino di ingresso, originario, è in legno massello a doppio battente. I serramenti esterni sono prevalentemente quelli originari, in legno smaltato con specchiature a vetro singolo o doppio, sistema di oscuramento con avvolgibili in plastica/legno colore bianco. La porta-finestra nel vano cucina/pranzo, di recente posa, è in PVC alzante-scorrevole e vetro termocamera. La soffitta è dotata di finestra legno/vetro singolo nel punto di accesso e finestrina a tetto per accesso in copertura.

1.1.2. *Dotazione servizi*: - Lavanderia al piano terra: recentemente rinnovata con nuovi igienici, dotata di WC con scarico a zaino, lavabo, allaccio lavatrice, piatto doccia a pavimento; Bagno al piano primo (intermedio): recentemente rinnovato, dotato di WC con scarico ad incasso, bidet, lavabo e piatto doccia con vetro fisso. Completi di miscelatori monocomando. - Cucina: lavello e allaccio lavastoviglie.

1.1.3. *Impianti*: Gli impianti sono stati rinnovati o modificati di recente e appaiono funzionanti. Dotazione standard di impianti elettrico, citofonico, televisivo, telefonico, tutti eseguiti sottotraccia. Gas metano di rete con diramazione a servire utenza fuochi cucina e caldaia produzione ACS -installata nel sottotetto-



	<p>- Impianto di riscaldamento autonomo integrato con stufa a pellet posizionata nella cucina/pranzo, distribuzione ad acqua con elementi radianti modulari in ghisa +scaldasalviette in acciaio nel bagno, comando da cronotermostato. Predisposto allaccio split in cucina/pranzo.</p> <p>1.1.4. <i>Stato di manutenzione/opere di ripristino</i> - nel complesso componenti e finiture interne sono quelle originarie solo in parte rinnovate di recente, appaiono in normale stato di conservazione, recente tinteggiatura delle superfici murarie. Si segnalano forme di degrado evidenti: manifestazioni da infiltrazioni di acqua al solaio in lavanderia provenienti dal bagno sovrastante zona doccia; dichiarate infiltrazioni puntuali in copertura (zona finestra a tetto); rottura di un tubo di pluviale angolo N/O del fabbricato, puntuali forme di degrado delle finiture di facciata. Serramenti esterni e portoncino di accesso da riprendere.</p> <p>1.1.5. <i>Allacciamenti</i> - l'immobile è servito dalla rete gas metano col contatore individuale sul prospetto Est, rete idrica pubblica col contatore interno posizionato in cucina, rete elettrica con contatore nel disimpegno; è allacciato alla rete fognaria comunale ed è servito dalla rete telefonica.</p>																																																																						
Superficie lorda	<p>superficie lorda rilevata:</p> <ul style="list-style-type: none"> → 71,85 mq per l'abitazione al piano terra (compresa proiezione scala); → 3,77 mq per il balcone → 16,60 mq per l'abitazione al piano primo (dedotto vano scala); → 28,00 mq per il sottotetto- porzione con h > 1,80 m (dedotto vano scala)- → 37,25 mq per il sottotetto- porzione con h > 1,80 m- → 360,00 mq per l'area cortiliva coperta e scoperta (sup. catastale) 																																																																						
Superficie commerciale ¹³	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">P</th> <th rowspan="2">H (m)</th> <th rowspan="2">locali</th> <th colspan="2">Sup. lorda rilevata</th> <th rowspan="2">Coeff. dest.</th> <th rowspan="2">Sup. comm. (mq)</th> </tr> <tr> <th>SU (mq)</th> <th>SA (mq)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">T</td> <td rowspan="2">2,92</td> <td>Vani principali</td> <td>71,85</td> <td></td> <td>1,00</td> <td>71,85</td> </tr> <tr> <td>Balcone</td> <td></td> <td>3,77</td> <td>0,30</td> <td>1,31</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2,90/2,85</td> <td>Vani principali</td> <td>65,65</td> <td></td> <td>1,00</td> <td>65,65</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2</td> <td>>1,80</td> <td>Soffitta</td> <td></td> <td>28,00</td> <td>0,25</td> <td>7,00</td> </tr> <tr> <td><1,80</td> <td>Soffitta</td> <td></td> <td>37,25</td> <td>0,10</td> <td>3,72</td> </tr> <tr> <td colspan="6"></td> <td>149,53</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: right;">Sup. commerciale arrotondata al mq</td> <td>150 mq</td> </tr> <tr> <td colspan="3">AREA CORTILIVA (sup. catastale)</td> <td>360</td> <td></td> <td>0,05</td> <td>18,00</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: right;">Sup. commerciale arrotondata al mq</td> <td>18 mq</td> </tr> </tbody> </table>		P	H (m)	locali	Sup. lorda rilevata		Coeff. dest.	Sup. comm. (mq)	SU (mq)	SA (mq)	T	2,92	Vani principali	71,85		1,00	71,85	Balcone		3,77	0,30	1,31	1	2,90/2,85	Vani principali	65,65		1,00	65,65	2	>1,80	Soffitta		28,00	0,25	7,00	<1,80	Soffitta		37,25	0,10	3,72							149,53	Sup. commerciale arrotondata al mq						150 mq	AREA CORTILIVA (sup. catastale)			360		0,05	18,00	Sup. commerciale arrotondata al mq						18 mq
P	H (m)	locali				Sup. lorda rilevata				Coeff. dest.	Sup. comm. (mq)																																																												
			SU (mq)	SA (mq)																																																																			
T	2,92	Vani principali	71,85		1,00	71,85																																																																	
		Balcone		3,77	0,30	1,31																																																																	
1	2,90/2,85	Vani principali	65,65		1,00	65,65																																																																	
2	>1,80	Soffitta		28,00	0,25	7,00																																																																	
	<1,80	Soffitta		37,25	0,10	3,72																																																																	
						149,53																																																																	
Sup. commerciale arrotondata al mq						150 mq																																																																	
AREA CORTILIVA (sup. catastale)			360		0,05	18,00																																																																	
Sup. commerciale arrotondata al mq						18 mq																																																																	
Destinazione	legittima	PT. Abitazione e accessori P1° Abitazione P2° Accessori Sottotetto																																																																					

¹³ 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



	effettiva	PT. Abitazione P1° Abitazione P2° Accessori Sottotetto
Stato manutentivo ¹⁴	MEDIO	L'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione

5.1.9.2 SCOPO DELLA STIMA -

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

5.1.9.3 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 di quanto descritto. L'ulteriore riduzione del 25% del prezzo base d'asta determina l'offerta minima ex art. 571 c.p.c..

5.1.9.4 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;

5.1.9.5 VALORE DI MERCATO - LOTTO 1

¹⁴ 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



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 Emilia¹⁵, pervenendo al seguente giudizio di stima del più probabile valore di mercato:

COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO (RE) Via San Rocco Trignano 4		Sup. Comm.le	Valore di riferimento	Valore commerciale
Fg 2 p.lla 79 sub 3	Piano	mq	€/mq	€
1	Abitazione A/3 su tre livelli	T/1/2	150	183.000
2	Area cortiliva (sup. ragguagliata)	T	18	22.000
			≈1.220,00	

(Vm) Valore venale complessivo del LOTTO 1 205.000,00 €

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 comuni tali per legge e regolamento, uso e consuetudine.

5.1.9.6 DEDUZIONI

Riduzione in caso d'asta - 20%	41.000,00 €
(C/Rp) Costi di ripristino/bonifica § 5.1.4	0,00 €
(C/Rg) Costi di regolarizzazione § 5.1.5	12.000,00 €
(IC) Insoluti condominiali rilevanti sulla stima § 5.1.11	0,00 €
(U) Riduzione per stato di occupazione § 5.1.6 (0,00%)	0,00 €
Totale deduzioni	53.000,00 €

5.1.9.6 VALORE BASE D'ASTA PROPOSTO

INTERO DELLA PROPRIETA' CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA/CATASTALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE -

Valore a base d'asta proposto	
per arrotondamento	€ 152.000,00

Valore Offerta minima	
-25%	€ 114.000,00

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

¹⁵Allegato 11 -Ricerche di mercato



5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI¹⁶

I beni di cui al LOTTO 1 hanno la seguente **provenienza**:

CATASTO FABBRICATI DI SAN MARTINO IN RIO Fg 2 P.IIa 79 sub 3						
	INTESTATI	Diritto reale/ quota	Titolo	Rogante	Data Rogito/n.Rep	Trascrizione (nn/data)
1	[REDACTED]	Proprietà 1/1	Compravendita	Dr.ssa Paola RISI Sede: Modena	25/03/2022 n.1656/898	REGGIO EMILIA R.P. 7727 del 05/04/2022

5.1.11-LOTTO 1: ALTRE INFORMAZIONI

MOBILIO

In occasione del sopralluogo, l'abitazione si presentava completamente arredata con mobilio ordinario di proprietà del debitore. Non si sono visti elementi di pregio. Valore indicativo 12.000 €. Si Precisa che il mobilio non è compreso nella vendita.

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE ¹⁷

Il compendio immobiliare è costituito di un fabbricato indipendente e autonomo.

5.1.12-LOTTO 1: PLANIMETRIE-FOTO

Comune di San Martino in Rio: "Estratto della Mappa" Fg 2 (p.IIa 79)

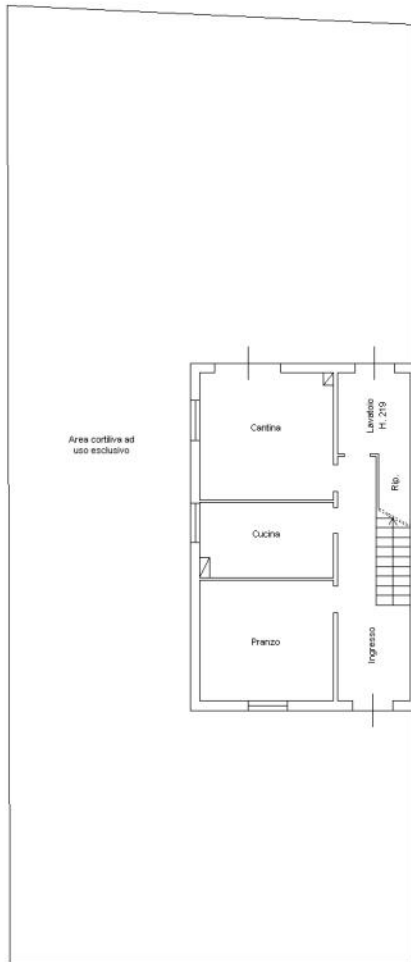


¹⁶ Allegato 9 – Atto di provenienza

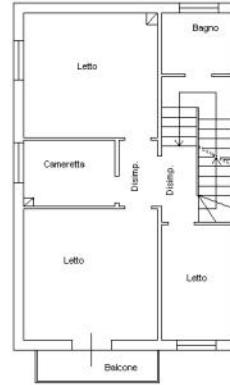
¹⁷ Allegato 10 - Documentazione condominiale (non pertinente)

Planimetrie - CATASTO

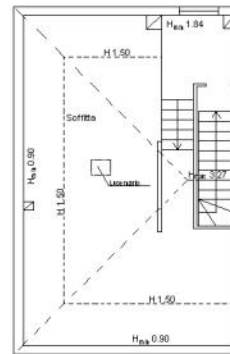
PIANO TERRA
H. 2.92



VIA SAN ROCCO TRIGNANO



PIANO PRIMO
H. 2.90

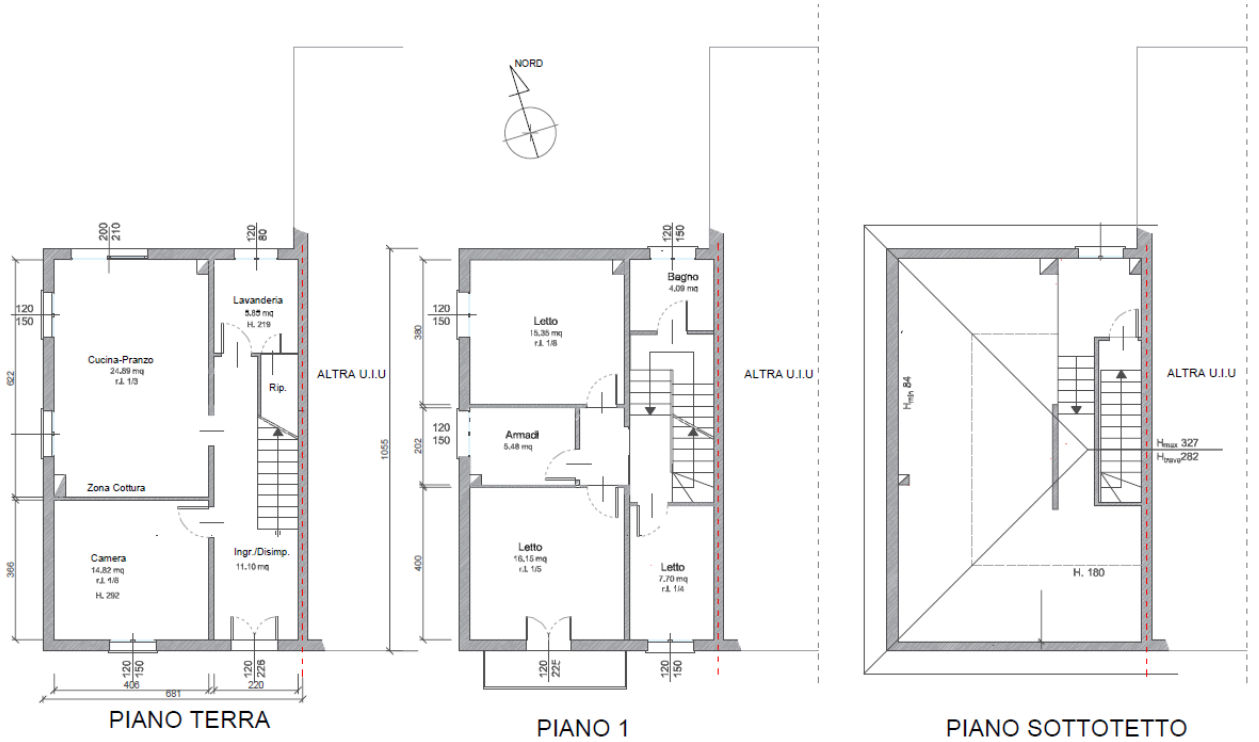


PIANO SECONDO
SOTTOTETTO

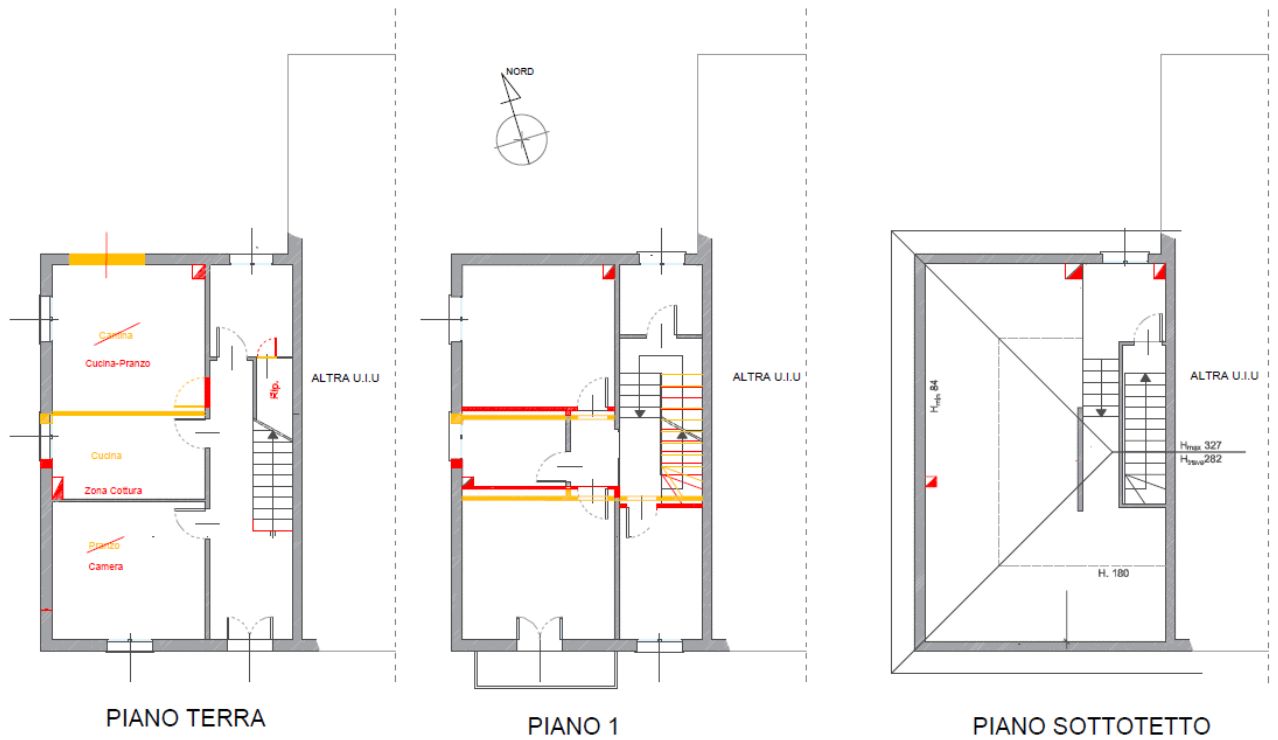


Planimetrie : STATO DI FATTO -COMPARAZIONE

Fuori scala (Planimetrie in allegato 05.2)



RILIEVO



RAFFRONTO



Documentazione fotografica



Esterno 1 (fronte SUD)



Esterno 2 (fronte SUD/OVEST- vialetto)



Esterno 3 (fronte NORD)





Interno 1 Piano terra (ingresso)



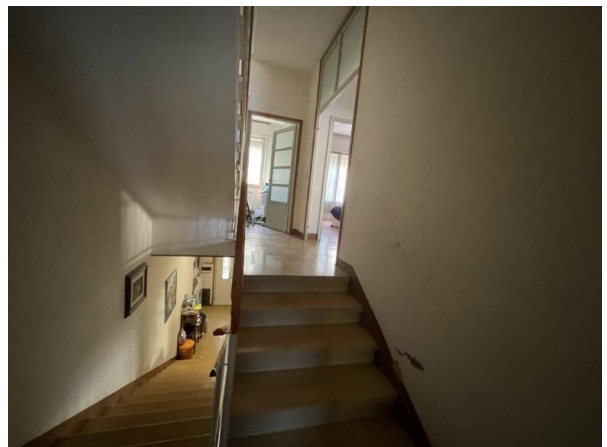
Interno 2 Piano terra (lavanderia/WC)



Interno 3 -4 Piano terra (cucina/pranzo/tinello)



Interno 5



Interno 6 (Piano 1)





Interno 7 (Piano 1 disimp. notte)



Interno 8 (Piano 1 vano scala)



Interno 9-10 (Piano 2 soffitta)



6. STATO CIVILE

Il debitore esecutato risulta essere di STATO LIBERO.¹⁸

7. ALTRE NOTIZIE

Nulla da aggiungere.

¹⁸ [Allegato 07](#)



ALLEGATI A-B IN APPENDICE

ELENCO ALLEGATI - LOTTO UNICO

- 01. Comunicazione **AVVIO** operazioni peritali
- 02. CATASTO (mappa)
- 03. CATASTO (schede planimetriche)
- 04. CATASTO (visure)
- 05.1 Pratiche edilizie
- 05.2 Verifiche di conformità
- 06. Ispezione catasto energetico regionale (ape)
- 07. Certificazioni anagrafiche e di stato civile
- 08. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- 09. Atti di provenienza
- 10. Documentazione condominiale- NON PERTINENTE
- 11. Indagini di mercato
- 12. Documentazione fotografica integrale

PRECISAZIONI

- Indipendentemente dagli importi indicati nel presente elaborato, resteranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità 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 indicative, riferite alla data dell'elaborato ed espresse 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

