

AMR

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

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG n. 19/2025

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

Esecuzione promossa da:

ALTEA SPV srl

Avv. Francesca Cacopardo

Contro:

██

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: Arch. Anna Maria Ricci



RUBIERA (RE) - Via Emilia Ovest, 63



Procedura esecutiva immobiliare RG n°19/2025
GE Dott.ssa Camilla Sommariva

SOMMARIO

1. RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2. COMUNICAZIONI	4
3. DATI CATASTALI	4
3.1 Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento.....	4
3.2 Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia.....	4
3.3 Commenti alla situazione catastale	8
4. DESCRIZIONE DEI BENI.....	8
5. LOTTI DI VENDITA.....	9
5.1 Lotto n.1	9
5.1.1 Dati catastali.....	10
5.1.2 Immagini fotografiche	11
5.1.3 Descrizione commerciale	18
5.1.4 Regolarità edilizia	18
5.1.5 Eventuali opere di ripristino.....	20
5.1.6 Costi di regolarizzazione	20
5.1.7 Occupazione dell'immobile.....	20
5.1.8 Vincoli e oneri giuridici.....	20
5.1.9 Diritto di prelazione	20
5.1.10 Valore del bene	20
5.1.11 Atto di provenienza dei beni.....	21
5.1.12 Note e verifiche	21
6. Stato civile dei debitori.....	22
7. Altre notizie	22
8 . Elenco degli allegati	22



Procedura esecutiva immobiliare RG n°19/2025
GE Dott.ssa Camilla Sommariva

PROCEDURA N° 19/2025

1. TABELLA RIASSUNTIVA E DATI GENERALI :

Esecutati:

- [REDACTED]
(piena proprietà pignorata per la quota di 1/2);
- [REDACTED]
(piena proprietà pignorata per la quota di 1/2);

Procedente:

- **ALTEA SPV srl**, con sede Legale in Milano (MI), Via Valtellina 15/17, rappresentata, assistita e difesa dall' Avv. Francesca Cacopardo del Foro di Novara, domiciliata presso lo studio di Arona (NO), via 2 Giugno 45, PEC francesca.cacopardo@pct.pecopen.it

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.</u>	SI	- Trascrizione Registro generale n. 3547, Registro particolare n. 2520 del 24/02/2025, ATTO GIUDIZIARIO del 12/02/2025, Numero di repertorio 41, Ufficio Giudiziario Tribunale di Reggio Emilia di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA PROPRIETÀ -1/2+1/2= 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-	Rubiera (RE), Via Emilia Ovest 63				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALI e SUB.</i>	/	<i>categoria</i>
		RUBIERA	23	Part.171, Sub.2; graffato Part.175 -Sub.13		A4
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	NON conforme				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	NON conforme				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO	NON conforme				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	//				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	si	Occupato dai proprietari				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	/	Scarso valore				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	/	nessuno				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	/	/				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	/	/				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 48.000,00 - EURO QUARANTOTTOMILA/00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 36.000,00 - EURO TRENTASEIMILA/00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	22/10/2025					



Procedura esecutiva immobiliare RG n°19/2025
GE Dott.ssa Camilla Sommariva

ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO

Emilbanca, Via Adua 97/d Reggio Emilia

- Data conferimento incarico: 29/04/25
- Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 22/09/2025
- Udienda: 22/10/2025;
- Data trascrizione pignoramento: - Trascrizione Registro generale n. 3547, Registro particolare n. 2520 del 24/02/2025, ATTO GIUDIZIARIO del 12/02/2025, Numero di repertorio 41, Ufficio Giudiziario Tribunale di Reggio Emilia di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati tramite mail-Pec della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali.

Copia della presente perizia verrà trasmessa mezzo PEC francesca.cacopardo@pct.pecopen.it all' Avvocato di parte procedente e ai debitori tramite posta elettronica all'indirizzo [REDACTED]

3. DATI CATASTALI

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

Intestatari:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà
- [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà

la –

Beni censiti al **Catasto Fabbricati (C.F.)** - RUBIERA (RE) - Via Emilia Ovest, 63

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Zona censuaria	Particella e Subalterno	Consistenza e superficie Catastale	Categoria e classe	Rendita
Abitazioni di tipo popolare	RUBIERA, Via Emila Ovest 63,	23	//	Part.171 sub 2 <i>graffata con</i> Part 175 Sub.13	10 vani Totale: 181 m ² Tot. escluse aree Scoperte 181 m ²	A/4 classe 2	Euro 365,36

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

I dati catastali risultanti alla data della perizia di tutti i beni pignorati, **confermano** quelli presenti nell'atto di pignoramento, ma si evidenziano discrepanze tra le planimetrie catastali degli immobili citati negli atti di pignoramento e la situazione in essere nella realtà. Non vi è corrispondenza sia nella distribuzione degli ambienti dell'appartamento che nella scheda catastale, dove l'immobile ad uso abitativo è segnato erroneamente al piano secondo, anziché al piano primo.



Procedura esecutiva immobiliare RG n°19/2025
GE Dott.ssa Camilla Sommariva

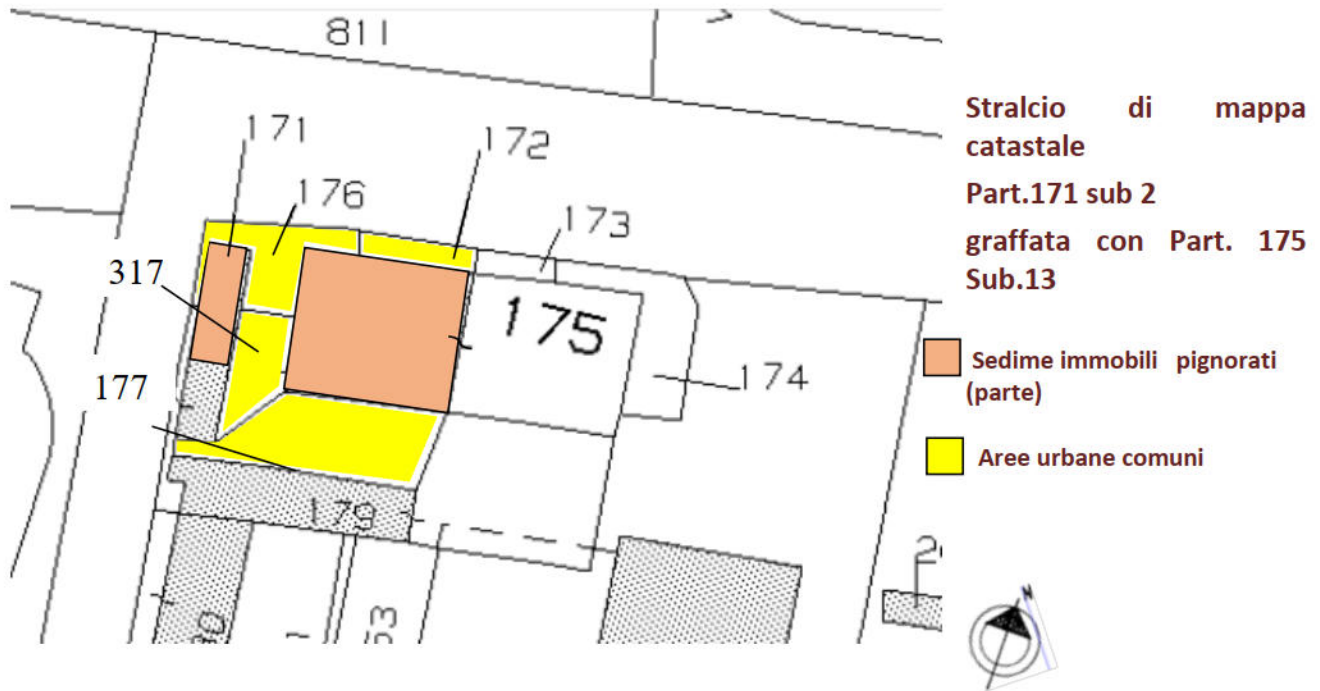
Intestatarî:

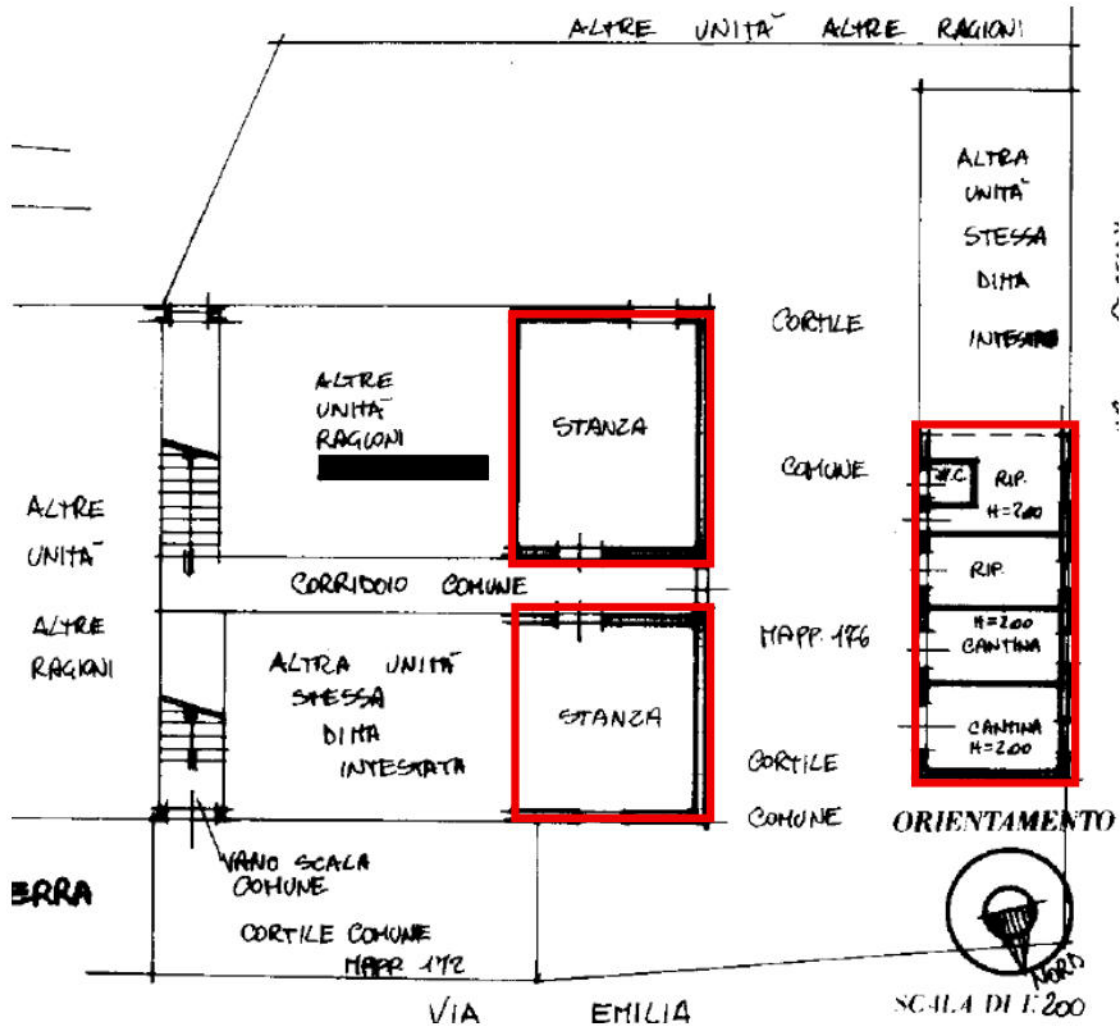
- ██████████ per la quota di 1/2 della piena proprietà
- ██████████ per la quota di 1/2 della piena proprietà

Ila –

Beni censiti al **Catasto Fabbricati (C.F.)** - RUBIERA (RE) - Via Emilia Ovest, 63

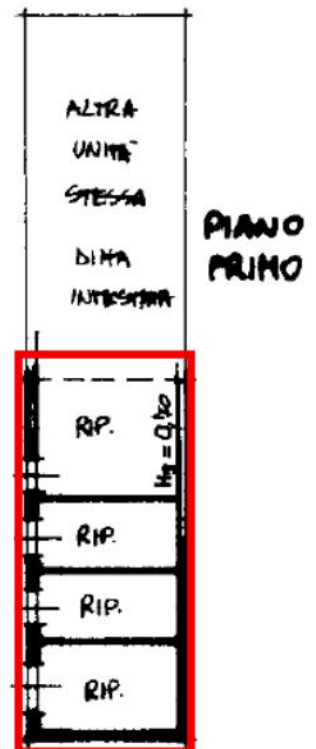
Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Zona censuaria	Particella e Subalterno	Consistenza e superficie Catastale	Categoria e classe	Rendita
Abitazioni di tipo popolare	RUBIERA, Via Emila Ovest 63, P.T ;1; 3	23	//	Part.171 sub 2 <i>graffata con</i> Part 175 Sub.13	10 vani Totale: 181 m ² Tot. escluse aree Scoperte 181 m ²	A/4 classe 2	Euro 365,36





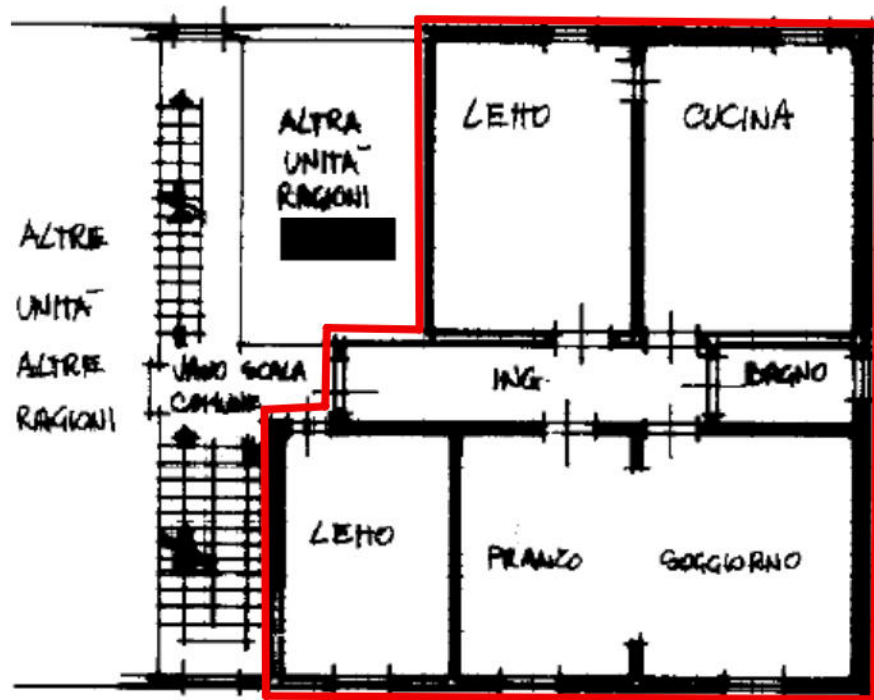
Stralcio dalla planimetria catastale Fig. 23 – Part. 171- Sub 2 -PIANO TERRA
 (stanze uso cantina piano terreno e basso servizio in corpo staccato)

Stralcio dalla
 planimetria catastale
 Fig. 23 – Part. 171- Sub 2 -PIANO PRIMO
 (basso servizio in corpo staccato)



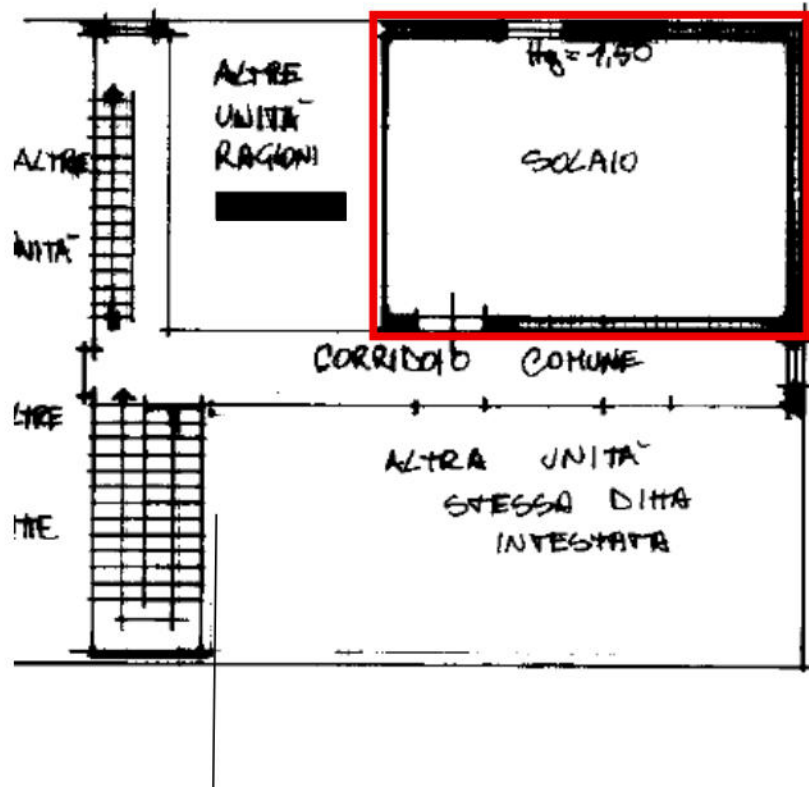
PIANO SECONDO
H=2,60

Stralcio dalla
planimetria catastale
Fig. 23 – Part. 171- Sub
PIANO PRIMO
(Appartamento. Nella
planimetria catastale è
indicato erroneamente
a Piano Secondo, ma
nella realtà e come
indicato nel rogito si
trova a Piano Primo)



TERZO PIANO

Stralcio dalla planimetria
catastale
Fig. 23 – Part. 171- Sub 2 -
PIANO TERZO
(Sottotetto)



3.3 Commenti alla situazione catastale

I dati catastali riportati nello Schema **Ia** sono quelli desunti dagli atti di pignoramento, quelli dello Schema **Ila** sono quelli della situazione catastale attuale, relativamente ai beni immobili citati nell'atto di pignoramento. Si evidenziano discrepanze tra lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo e le planimetrie agli atti catastali, ed errori nella planimetria stessa relativamente alla collocazione dell'appartamento a Piano Secondo, anziché a Piano Primo, come riportato nel rogito e come si trova nella realtà. La scrivente pertanto non attesta la regolarità catastale degli immobili periziati.

4. PIENA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO CON ANNESSI E BASSO SERVIZIO IN CORPO STACCATO

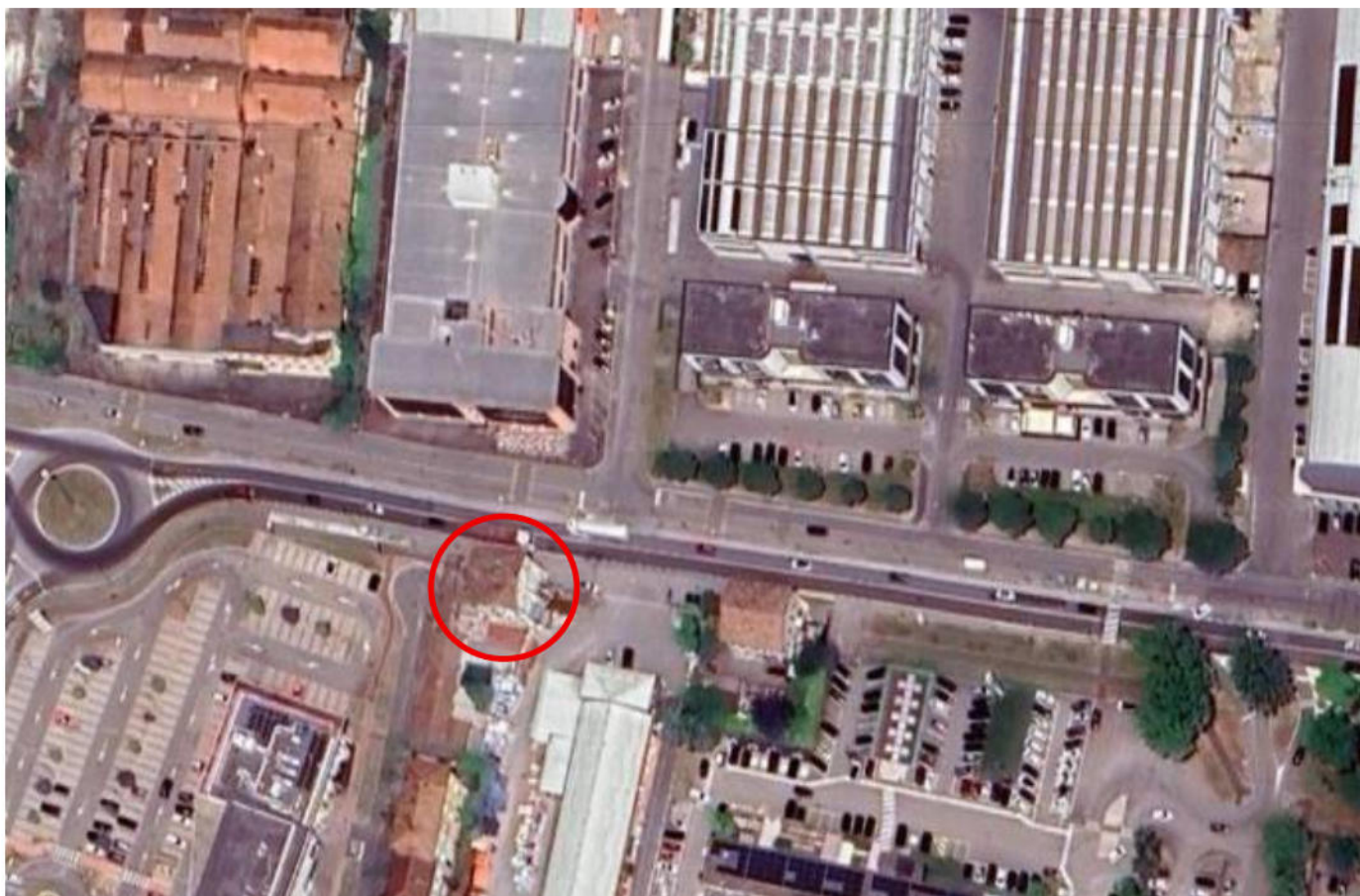
Trattasi di appartamento al piano primo di un edificio sito in Via Emilia Ovest 63, a Rubiera, dotato di annessi, quali due stanze ad uso ripostiglio a piano terreno, porzione di sottotetto e altri locali di servizio e ripostiglio in corpo staccato, tutti inseriti in una minimale area cortiliva in comune con altre proprietà. L'edificio, che si affaccia direttamente sulla via Emilia, si presenta in pessime condizioni conservative. Di datata realizzazione, fa parte di un residuo ambito consolidato a carattere residenziale, inserito oggi in vasta zona a prevalente vocazione artigianale e commerciale, contraddistinta dal grande flusso di autoveicoli in transito. Il fabbricato ed il corpo staccato, realizzati in muratura piena, denunciano chiaramente segni di vetustà e necessitano di intense azioni di ristrutturazione. Nella copertura, la struttura lignea, presenta gli elementi di sporto marcescenti e crolli localizzati. Il basso servizio, non è praticabile, date le precarie condizioni di stabilità. Al piano terreno le strutture lignee del solaio sono puntellate per le pessime condizioni manutentive. L'appartamento, che è stato oggetto di sommarie manutenzioni e variazioni distributive autonome da parte della proprietà è composto da due stanze da letto, la cucina, una stanza ad uso pranzo-soggiorno, oltre ad un bagno ed al disimpegno di collegamento dei vari ambienti. Sono evidenti segni di umidità nel bagno, dove sono diffuse macchie di percolazione di acqua proveniente dal bagno del piano superiore. Tale condizione si presenta anche al piano terreno, dove le strutture lignee del solaio, presentano macchie di acqua di percolazione dal bagno dell'appartamento oggetto di stima. L'altezza dei locali è di circa 2.60 m. e gli ambienti non godono di molta luminosità. Gli infissi interni ed esterni sono lignei. Gli oscuranti, anch'essi lignei, sono consumati e richiedono azioni di manutenzione e/o sostituzione. Il riscaldamento è autonomo, ma gli impianti sono da rivedere. L'approvvigionamento idrico avviene mediante acquedotto e la fornitura del gas tramite l'azienda convenzionata. Situazione tecnico-amministrativa e catastale da regolarizzare.



5. LOTTI DI VENDITA.

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

5.1 Lotto n.1



**PROPRIETA'
PIGNORATA**



INQUADRAMENTO TERRITORIALE
Via Emilia Ovest, 63



5.1.1 Dati catastali

Beni censiti al Catasto Fabbricati (C.F.) - RUBIERA (RE) - Via Emilia Ovest, 63

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Zona censuaria	Particella e Subalterno	Consistenza e superficie Catastale	Categoria e classe	Rendita
Abitazioni di tipo popolare	RUBIERA, Via Emila Ovest 63, P.T ;1; 3	23	//	Part.171 sub 2 <i>graffata con</i> Part 175 Sub.13	10 vani Totale: 181 m ² Tot. escluse aree Scoperte 181 m ²	A/4 classe 2	Euro 365,36

Confini :

- Appartamento: esterno su cortile comune, Via Emilia ovest, scala comune;
- Stanze a piano terreno: esterno su cortile comune;
- Basso servizio in corpo staccato: cortile comune, Via Emila ovest, Via Giacomo Puccini



5.1.2 Immagini fotografiche



1. Esterno edificio



2. Esterno : localizzazione delle proprietà pignorate.





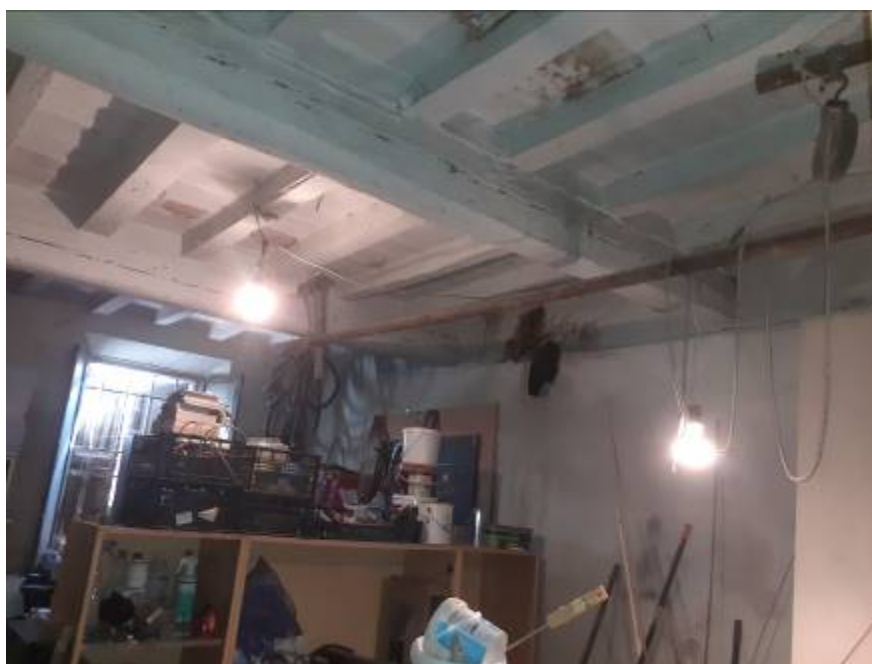
3. Esterno: particolare della copertura, con importanti ammanchi degli elementi strutturali e canalizzazioni esterne, in facciata già deteriorata.

4. Esterno . situazione di degrado diffuso





5. Esterno : basso servizio in corpo staccato. Non accessibile viste le condizioni di staticità.



6. Interno piano terreno : stanza uso cantina-ripostiglio





7. Interno piano terreno : stanza uso cantina-ripostiglio



8. Interno: vano scala comune a due unità immobiliari





9. Interno: ingresso abitazione



10. Interno: stanze da letto





11. Interno: soggiorno



12. Interno : cucina





13. Interno : bagno



14. Interno : sottotetto



5.1.3 Descrizione commerciale

Appartamento al piano primo, con due stanze adibite a ripostiglio a piano terreno, porzione di sottotetto ed altri servizi in corpo staccato, in fabbricato fatiscente, con più unità immobiliari, sito in Via Emila Ovest, 63 a Rubiera. Composto da cucina, soggiorno, disimpegno, due stanze da letto, un bagno, necessita di ristrutturazione e verifica impianti. Situazione catastale e tecnico/amministrativa da regolarizzare.

5.1.4 Regolarità edilizia.

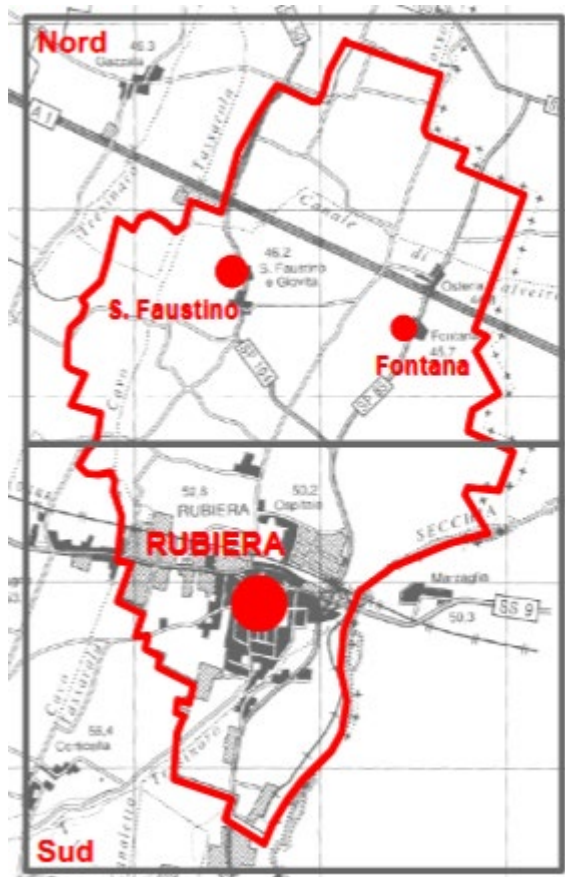
Poiché trattasi di immobile di matrice ottocetesca in cui impianto originario era sito in zona agricola e privo di licenza edilizia iniziale, di seguito si riportano gli atti edilizi ad oggi rilasciati dall'Amministrazione Comunale, comprensivi di pratica di demolizione parziale, dalla quale rimane il fabbricato visibile e costituito anche delle porzioni pignorate :

- Permesso di costruzione relativo al basso servizio per richiesta di apertura di una porta sul lato stradale (prat. 1960-12):
- Autorizzazione Edilizia n° 157 /1992 per esecuzione dei lavori di demolizione di porzione di fabbricato vetusto destinato ad abitazione e servizi industriali in Via Emila Ovest.
- DIA prat.12575 del 05/08/2009 per ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione civile e locali di servizio richiesta dal proprietario ██████████ ;
- Richiesta di archiviazione pratica DIA prat.12575 del 05/08/2009, per scadenza di termini di anni tre, necessari per la realizzazione delle opere.

Non presenti certificazioni energetiche.

Preso atto che, in realtà le opere sono state effettuate senza titolo, nonostante la richiesta di archiviazione della pratica di denuncia attività per ristrutturazione, e che le stesse comportano difformità rispetto a quanto presente agli atti dell' Amministrazione Comunale, **la scrivente non attesta la regolarità tecnico/edilizia degli immobili pignorati.**

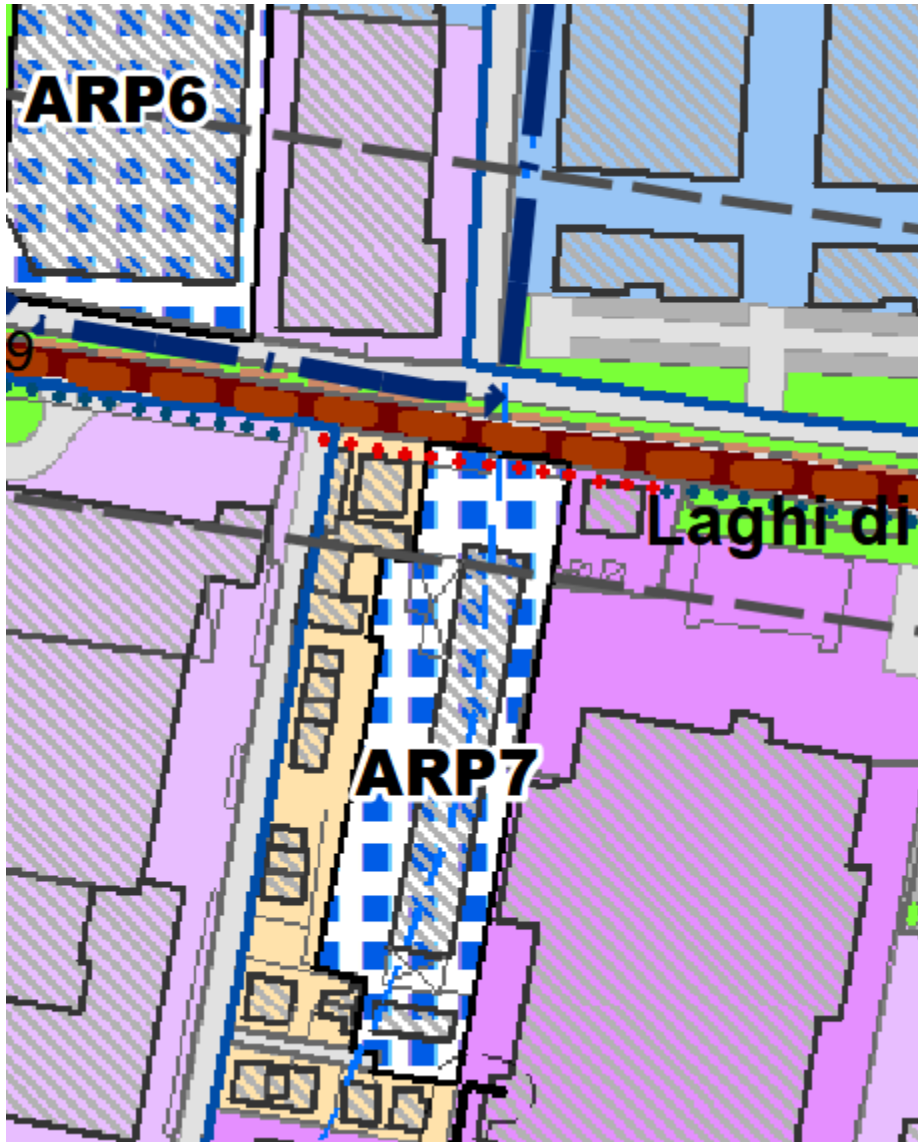
Inquadramento Urbanistico: Gli immobili pignorati ricadono secondo le indicazioni del RUE 3 Sud del Comune di Rubiera in ambito Ac1, ossia trattasi di sub-ambiti consolidati del Capoluogo regolati dell'Art.33.1



**RUE 3
sud**
MA





**Pianificazione ambiti
consolidati e territorio rurale**
Modificata in accoglimento delle osservazioni
degli enti e dei privati





TERRITORIO URBANIZZATO

Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale

-  AC1 - Sub ambiti urbani consolidati del Capoluogo (Art. 33.1)
-  ARP - Ambiti di riqualificazione per usi produttivi e terziari soggetti a P.U.A. (Art. 35 e Schede Norma PSC)
-  AP2 - Sub ambiti per attività direzionali-terziarie e per attività tecnico-distributive di rilievo comunale consolidati (Art. 36.2)
-  AP4 - Sub ambiti per impianti ceramici consolidati (Art. 36.4)



5.1.5 Eventuali opere di ripristino

Non sono previste opere di ripristino per abusi

5.1.6 Costi di regolarizzazione

Tale valore è da verificarsi nel momento della sanatoria, poiché suscettibile di variazioni non calcolabili in questa sede in quanto è necessaria una specifica progettualità, quali oneri del progettista per la pratica tecnico/amministrativa e catastale, oblazione comunale, pratica sismica poiché sono state tamponate e riaperte porte, nonché spostati muri interni. Si ipotizzano circa €4.000,00.

5.1.7 Occupazione dell'immobile

L'immobile al momento dell'elaborazione peritale risulta occupato dalla proprietà.

5.1.8 Vincoli e oneri giuridici

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: non riscontrati

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

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

Trascrizione Registro generale n. 3547, Registro particolare n. 2520 del 24/02/2025, ATTO GIUDIZIARIO del 12/02/2025, Numero di repertorio 41, Ufficio Giudiziario Tribunale di Reggio Emilia di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore ALTEA SPV SRL, con sede in Via Valtellina 15/17 Milano, contro [REDACTED] *Codice fiscale* [REDACTED] e [REDACTED] *Codice fiscale* [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno degli immobili al Foglio 23 Particella 175 Subalterno 13 e Subalterno 2.

5.1.9 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

5.1.10 Valore del bene

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

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Si ritiene di attribuire all'immobile un valore desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai servizi, alla consistenza, alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene. Vista la stuazione generale degli immobili pignorati, che necessitano di ristrutturazione totale, si attribuisce ai suddetti un valore a corpo.

Sono considerate ai fini della stima anche la regolarità edilizio-urbanistica e catastale.

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



Valore lotto

- Superficie appartamento comprensiva di stanze di servizio/cantina/sottotetto e locali deposito in corpo staccato come da scheda catastale.

Mq 181 circa

Valore

Valore proprietà pignorate a corpo

€ 60.000,00

Valore risultante complessivo a corpo

▶ € 60.000,00

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

Trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi occulti, gravata da tempi e modalità, la valutazione in caso di asta viene ridotta del 20%, per un totale di € 12.000,00

Deprezzamento:

- 20% per esecuzione forzata e regolarizzazione tecnico/amministrativa/catastale pari a Euro:
- 12.000,00

Totale deprezzamento: Euro 12.000,00

Valore venale delle proprietà pignorate

Euro 48.000,00

Da cui:

Valore a base d'asta	€ 48.000,00
Offerta minima (L.132 -06/08/2015 pari alla riduzione del 25% del valore a base d'asta - € 12.000,00).	€ 36.000,00

5.1.11 Atto di provenienza dei beni.

Atto di compravendita Repertorio N.6172, Raccolta N.1296, del 15/06/2006 Notaio Dott.ssa Teresa Di Girolamo, Notaio in Reggio Emilia, presentato con Modello Unico n° 11817.1/2006 in atti dal 04/07/2006.

5.1.12 Note.

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

Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate : non risultano contratti di locazione dall'interrogazione del Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate.



Verifica di eventuali pendenze condominiali: Non presenti, in quanto non è stato costituito il condominio.

6. Stato civile dei debitori :

I sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] sono coniugati, in regime di separazione dei beni.

7 . Altre notizie : nulla da dichiarare

8 . Elenco degli allegati

- 8.1 Atto di pignoramento
- 8.2 Atto di provenienza
- 8.3 Estratto di mappa catastale
- 8.4 Planimetrie catastali
- 8.5 Visure catastali storiche/Ispezioni Ipotecarie
- 8.6 Verifiche edilizie
- 8.7 Allegati A-B-C
- 8.8 Verifiche/comunicazioni presso Agenzia delle Entrate
- 8.9 CD contenenti la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica.

Novellara RE, lì 25/08/25

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

