



STUDIO TECNICO AD MAIORA  
di Tincani Geom. Michele  
Via William Manfredi 2, 42035 FELINA (RE)  
TEL. e FAX 0522.619438  
email: [tincanimichele@libero.it](mailto:tincanimichele@libero.it)

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

### **Esecuzione immobiliare 72/2025**

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

Esecuzione promossa da: **ORTLES 21 S.r.l.**

contro:

### **Rapporto di valutazione**

Immobili posti in:  
**Località SAN MARTINO IN RIO (RE)**  
**Via Giovanni Boccaccio n. 14**

Esperto designato: **geom. Tincani Michele**



<b>DATO</b>	<b>CONFORME</b>	<b>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</b>					
<b>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO RG / RP.</b>	SI						
<b>DIRITTO REALE PIGNORATO</b>	SI		<b>PROPRIETÀ'</b> - QUOTA 1000/1000				
<b>UBICAZIONE IMMOBILI</b>	-		<b>SAN MARTINO IN RIO (RE)</b> - Via Giovanni Boccaccio n. 14				
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	-		<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPAL</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
			SAN MARTINO IN RIO	11	199	5	C/6
			11	199	6	A/2	
<b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>	SI		VEDI NOTE				
<b>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</b>	SI		VEDI NOTE				
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	SI		VEDI NOTE				
<b>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	NO		<b>NON PRESENTE</b>				
<b>STATO OCCUPAZIONALE</b>	-		<b>LIBERO AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO</b>				
<b>STATO DI ARREDAMENTO</b>	-		<b>IMMOBILE COMPLETAMENTE ARREDATO</b>				
<b>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</b>	-		<b>NON PRESENTI</b>				
<b>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</b>	-		<b>NO</b>				
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>	-		<b>NESSUNA</b>				
<b>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</b>	<b>€.</b> 265.000,00 - EURO DUECENTO SESSANTACINQUEMILA /00						
<b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</b>	<b>€.</b> 198.750,00 - EURO CENTONOVANTOTTOMILASETTCENTOCINQUANTA /00						
<b>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</b>							
<b>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</b>							

## 0-SOMMARIO

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>3</b>
<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>4</b>
<b>2- COMUNICAZIONI</b> .....	<b>4</b>
ATTIVITA' PERITALE .....	4
<b>3-DATI CATASTALI</b> .....	<b>5</b>
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....	5
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE .....	6
CONFINI CATASTALI: .....	6
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>7</b>
UBICAZIONE .....	7
VISUALE AEREA.....	7
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE .....	8
COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	8
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI .....	8
<b>5-LOTTO DI VENDITA</b> .....	<b>9</b>
5.1- LOTTO UNICO - DATI CATASTALI .....	9
PLANIMETRIE CATASTALI .....	10
5.2- LOTTO UNICO - DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	11
CONFINI CATASTALI .....	12
RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'ESTERNO E DELL'INTERNO.....	12
5.3- LOTTO UNICO - REGOLARITA' EDILIZIA .....	16
5.4- LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO .....	17
5.5- LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	18
5.6- LOTTO UNICO - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	18
5.7- LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	18
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	18
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA .....	18
5.8- LOTTO UNICO - DIRITTO DI PRELAZIONE .....	19
5.9- LOTTO UNICO - VALORE DEL BENE .....	19
VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....	19
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO .....	20
<i>ABITAZIONE FG. 11 MAPP. 199</i> .....	20
<i>ABITAZIONE FG. 11 MAPP. 199</i> .....	20
<i>AUTORIMESSA FG. 11 MAPP. 199</i> .....	20
BASE D'ASTA .....	21
5.10- LOTTO UNICO - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	21
<b>6- ALTRE OSSERVAZIONI</b> .....	<b>22</b>
<b>7- ALLEGATI</b> .....	<b>22</b>
7.1    COROGRAFIA E MAPPA CATASTALE .....	22
7.2    VISURE CATASTALI .....	22
7.3    PLANIMETRIE CATASTALI .....	22
7.4    TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI .....	22
7.5    ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE .....	22
7.6    ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI.....	22
7.7    COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE - STATO CIVILE.....	22
7.8    ALLEGATI A-B.....	22
7.9    DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (UNA FOTO ESTERNO E TRE FOTO INTERNO) .....	22
}	

## **1- RIASSUNTO E DATI GENERALI**

### **PROCEDURA N. 72/2025**

**Esecutati: ---**

**Procedente: ORTLES 21 SRL**  
**(Avv. Tinelli Celestina)**

**Intervenuti: ---**

**(Avv. -- --)**

- **Data conferimento incarico:**
- **Termine di consegna della relazione:**
- **Udienza:**
- **Atto pignoramento:**
- **Contributo unificato:**

## **2- COMUNICAZIONI**

### **COMUNICAZIONI ALLE PARTI ED ACCESSO AGLI IMMOBILI**

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia ha provveduto ad informare le parti interessate della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali nonché del giorno del sopralluogo.

### **ATTIVITA' PERITALE**

L'esperto designato, esaminata la documentazione estratta in copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto ed al certificato sostitutivo ex art. 567 cpc prelevato dal fascicolo, inoltrate le comunicazioni di cui sopra, ha provveduto:

- a rilevare gli immobili oggetto di esecuzione per accertarne la consistenza e la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi;
- ad accertare lo stato di occupazione degli immobili oggetto di esecuzione;
- a richiedere presso gli uffici dell'agenzia del territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili;
- ad accertare presso l'ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) la situazione ipocatastale degli immobili pignorati;
- a verificare la sussistenza ed eventualmente richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per gli immobili oggetto di esecuzione, le pratiche edilizie ed urbanistiche che legittimano lo stato di fatto;
- ad attingere al vigente strumento di pianificazione urbanistica al fine di prendere atto dell'inquadramento urbanistico-edilizio dell'immobile pignorato;
- a verificare l'eventuale sussistenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello stato;
- a richiedere presso l'ufficio anagrafico del comune di residenza lo stato civile del debitore;
- a verificare presso l'Agenzia delle Entrate la eventuale situazione locativa dell'immobile;
- a verificare eventuali cause pendenti sugli immobili pignorati se risultanti presso i RR.II.;
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertate se esistono spese insolute verso il condominio qualora sussistesse;
- a predisporre la seguente relazione.

### 3-DATI CATASTALI

#### 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>1</sup>

##### I.

- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune SAN MARTINO IN RIO (RE)

##### INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale e subalterno	Categoria <sup>2</sup> e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
AUTORIMESSA	Comune di SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Giovanni Boccaccio n. 14	11	199 sub. 5	C/6 cl 2	mq. 27	mq. 31	€. 96,22
APPARTAMENTO	Comune di SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Giovanni Boccaccio n. 14	11	199 sub. 6	A/2 cl 1	6,5 Vani	mq. 173	€. 587,47

#### 3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

##### II

- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune SAN MARTINO IN RIO (RE)

##### INTESTATI:

<sup>1</sup> Vedi allegato 7.6.

<sup>2</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - **A/7: abitazioni in villini** - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - **A/10: uffici e studi privati** - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** - C/7: tettoie chiuse o aperte -IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale e subalterno	Categoria <sup>3</sup> e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
AUTORIMESSA	Comune di SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Giovanni Boccaccio n. 14	11	199 sub. 5	C/6 cl 2	mq. 27	mq. 31	€. 96,22
APPARTAMENTO	Comune di SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Giovanni Boccaccio n. 14	11	199 sub. 6	A/2 cl 1	6,5 Vani	mq. 173	€. 587,47

- BENI CENSITI AL CATASTO DEI TERRENI Comune SAN MARTINO IN RIO (RE)

**INTESTATI:**

Tipologia del bene	Comune	Dati catastali					
		Fg.	Mappale	Qualità e classe	Superficie Ha . are . ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	SAN MARTINO IN RIO (RE)	11	220	Sem. Arborato cl 1	00.00.61	€. 0,56	€. 0,63

**3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE**

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.6) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano censite ma **non vi è** piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli identificati in catasto.

**CONFINI CATASTALI:**

a nord: strada comunale Via Giovanni Boccaccio, mappale 159;  
a est: fabbricato ad uso residenziale, mappale 189;  
a sud: terreno, mappale 220 (in proprietà) e 327;  
a ovest: fabbricato ad uso residenziale mappale 208.

<sup>3</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - **A/7: abitazioni in villini** - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - **A/10: uffici e studi privati** - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** - C/7: tettoie chiuse o aperte -IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

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

Si descrivono in modo esteso i beni colpiti da pignoramento.

#### **UBICAZIONE**

Gli immobili in oggetto sono localizzati in comune di San Martino in Rio (RE),

Località Capoluogo,

Via Giovanni Boccaccio n. 14.

#### **VISUALE AEREA**



<sup>4</sup> Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

## **ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**



### ***COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI***

Il pignoramento colpisce la piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da:

- Villetta a schiera d'angolo disposta su tre livelli con aree esterne di pertinenza esclusiva

### ***DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI***

#### ***Caratteristiche costruttive***

L'immobile dove è ubicato l'immobile oggetto di stima si sviluppa su quattro piani compreso il sottotetto non praticabile, è sprovvista di ascensore ed è composta da quattro unità abitative (tre appartamenti e una villetta schiera) con relativi servizi pertinenziali. L'immobile, edificato all'inizio degli anni 2000, è stato costruito con struttura portante in travi e pilastri di c.a., balconi in cemento, solai orizzontali in latero-cemento. Il tamponamento è stato realizzato con blocchi di poroton spessore cm 30 mentre esternamente il fabbricato è stato intonacato e successivamente tinteggiato con alcuni prospetti rifiniti con mattoni faccia vista.

Le finiture sono di tipo medio con finestre in legno dotate di doppio vetro, scuretti in legno, pavimenti e rivestimenti in cotto e ceramica per bagni, cucina e locali di servizio; parquet di legno per soggiorno e camere; pareti intonacate e tinteggiate.

Tutte le autorimesse sono dotate di basculante con apertura motorizzati mentre gli spazi esterni, i cortili e i camminamenti, delimitati da muretti in cemento rivestiti a faccia vista con sovrastante recinzione, sono stati eseguiti con madoni di cemento.

Le condizioni generali del complesso risultano in buono stato conservativo.

### Dotazioni e impianti edificio

L'impianto del riscaldamento (con termosifoni in alluminio del tipo a colonna presenti in tutti i locali) e il consumo dell'acqua sono di tipo esclusivo.

L'impianto elettrico è di tipologia ricorrente e sottotraccia. Lo stesso è conforme alle norme vigenti al momento del rilascio del certificato di abitabilità con le dichiarazioni di conformità depositate presso gli uffici comunali.

Presente anche l'impianto di condizionamento

### 5-LOTTO DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire compilando **un unico lotto**.

#### 5.1- LOTTO UNICO - DATI CATASTALI

- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune SAN MARTINO IN RIO (RE)

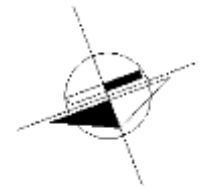
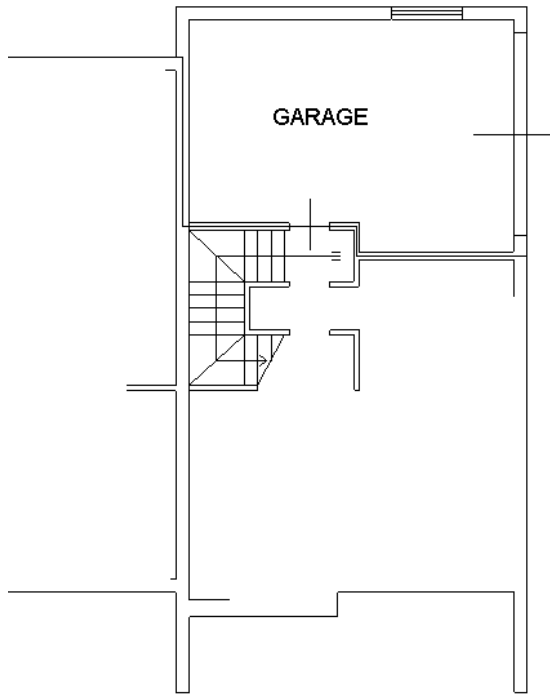
#### INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale e subalterno	Categoria <sup>5</sup> e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
AUTORIMESSA	Comune di SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Giovanni Boccaccio n. 14	11	199 sub. 5	C/6 cl 2	mq. 27	mq. 31	€. 96,22
APPARTAMENTO	Comune di SAN MARTINO IN RIO (RE) Via Giovanni Boccaccio n. 14	11	199 sub. 6	A/2 cl 1	6,5 Vani	mq. 173	€. 587,47

<sup>5</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - **A/7: abitazioni in villini** - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - **A/10: uffici e studi privati** - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** - C/7: tettoie chiuse o aperte -IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

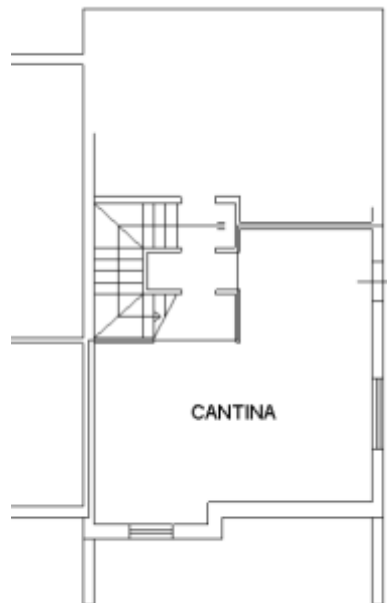
**PLANIMETRIE CATASTALI**

***Fg. 11 Mapp. 199 Sub. 5***

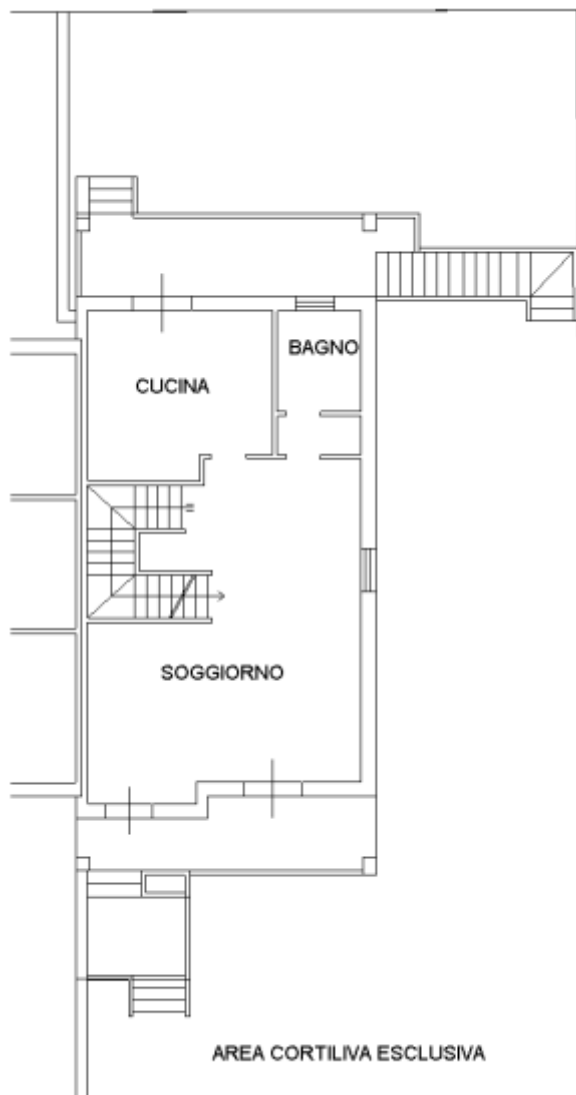


PIANO SEMINTERRATO

***Fg. 11 Mapp. 199 Sub. 6***



PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO

#### PIANO TERRA

Le planimetrie catastali che rappresentano gli immobili risultano conformi allo stato dei luoghi verificato dallo scrivente all'atto del sopralluogo.

#### **ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI**

Nessuno

#### **5.2- LOTTO UNICO - DESCRIZIONE COMMERCIALE**

Piena proprietà di villa d'angolo disposta su tre livelli e così composta:

Piano Seminterrato: cantina, autorimessa e vano scala per l'accesso ai piani superiori;

Piano Rialzato: Soggiorno, cucina, bagno, vano scala, due logge e area cortiliva esclusiva;

Piano Primo: tre camere da letto, due balconi, due bagni;

il tutto sito in comune di San Martino in Rio (RE), Via Giovanni Boccaccio n. 14.

### **CONFINI CATASTALI**

Per quanto riguarda l'appartamento

a nord: strada comunale Via Giovanni Boccaccio, mappale 159;  
a est: altra unità immobiliare, subalterno 17;  
a sud: terreno, mappale 220 e 327;  
a ovest: fabbricato ad uso residenziale mappale 208.

Per quanto riguarda la cantina

a nord: muro controterra;  
a est: altra unità immobiliare, subalterno 11  
a sud: autorimessa di proprietà, subalterno 5;  
a ovest: fabbricato ad uso residenziale mappale 208.

Per quanto riguarda l'autorimessa

a nord: cantina di proprietà, subalterno 6;  
a est: altra unità immobiliare, subalterno 4;  
a sud: muro controterra;  
a ovest: fabbricato ad uso residenziale mappale 208.

### **RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'ESTERNO E DELL'INTERNO**

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



### **5.3- LOTTO UNICO - REGOLARITA' EDILIZIA**

Il complesso è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di San Martino in Rio:

1. Concessione Edilizia n. ----- relativa a nuova costruzione di palazzina a 5 alloggi;
2. Concessione n. ----- per Variante a Concessione -----;
3. PDC in sanatoria n. ----- per modifiche distributive interne in palazzina a 5 alloggi;
4. Abitabilità n-----;

**In seguito non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune ulteriori titoli abilitativi.**

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile è emerso quanto segue:

#### RELATIVAMENTE AD APPARTAMENTO E AUTORIMESSA:

non sono emerse difformità (tra lo stato licenziato e quanto effettivamente realizzato sul posto) alle tolleranze costruttive previste dall'articolo 19-bis, comma 1.1, Legge Regionale n. 23/2004. Sono stati realizzati alcuni cassonetti interni per il passaggio di impianti

RELATIVAMENTE ALLA CANTINA:

avente altezza di metri 2,40, è stata trasformata in taverna con installazione di riscaldamento e cucina. Risulta rifinita con le stesse caratteristiche dei locali abitabili.

RELATIVAMENTE ALLE AREE ESTERNE:

di fronte all'ingresso dell'autorimessa è stata realizzata una tettoia in legno a falda unica.

Il giardino posto sul lato sud comprende, all'interno dell'area recintata, anche il mappale 220 della superficie di metri 60 circa, sempre di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento.

#### **5.4- LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

La cantina dovrà essere ripristinata all'uso originario (servizi) attraverso la rimozione della cucina e dell'impianto del riscaldamento.

La tettoia in legno realizzata in fregio all'autorimessa dovrà essere rimossa in quanto non a distanza regolamentare dal confine di proprietà (mappale 208). Inoltre per dimensioni e altezza massima (mt 3,36) risulterebbe anche soggetta ad autorizzazione sismica in sanatoria

Come già anticipato il giardino attualmente recintato comprende anche il mappale 220 (di proprietà dell'esecutato) ma non oggetto di pignoramento. Si dovrà quindi rettificare la posizione della recinzione in modo che il giardino comprenda solo l'area esclusiva indicata sulle planimetrie catastali



Porzione di giardino recintato non oggetto di pignoramento



Porzione di immobile oggetto di pignoramento



- **IPOTECA GIUDIZIALE N. 1721 DEL 30/07/2013**
  
- **IPOTECA GIUDIZIALE N. 182 DEL 06/08/2013**
  
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 3216 DEL 17/12/2015**
  
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 1725 DEL 28/04/2022**
  
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 7955 DEL 20/05/2025**

## **5.8- LOTTO UNICO - DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

## **5.9- LOTTO UNICO - VALORE DEL BENE**

### ***VALUTAZIONE DEL BENE: 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.

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.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente avviene con\_riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali
- salubrità complessiva dei locali e dell'insieme
- tipo e completezza di finiture
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva
- stato di conservazione e manutenzione

- dotazione e consistenza delle parti comuni
- ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

<u>UNITA'</u>	<u>Piano</u>	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (mq)	Valore unitario €/mq.	Valore complessivo
---------------	--------------	-------------	-----------------------	---------------------	-----------------------------	-----------------------	--------------------

#### Abitazione Fg. 11 mapp. 199

<u>Sub. 6</u>	T-1	Appartamento	159,42	100%	159,42		
	T	Logge coperte	10,90	40%	4,36		
	T	Logge scoperte	13,04	30%	3,91		
	1	Balconi	16,50	30%	4,95		
	S1	Cantina	46,01	60%	27,61		
					<b>200,25</b>	1500,00	
<b>Valore compendio imm.re</b>							<b>€. 300.375,00</b>

#### Abitazione Fg. 11 mapp. 199

<u>Sub. 6</u>	T	Area cortiliva	200,36	100%	200,36		
					<b>200,36</b>	100,00	
<b>Valore compendio imm.re</b>							<b>€. 20.036,00</b>

#### Autorimessa Fg. 11 mapp. 199

<u>Sub. 5</u>	S1	Autorimessa o	32,48	100%	32,48		
					<b>32,48</b>	a corpo	
<b>Valore compendio imm.re</b>							<b>€. 25.000,00</b>

**TOTALE €. 345.411,00**

## BASE D'ASTA

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20%.

Si determina, con gli opportuni arrotondamenti il valore ridotto in:

**€ 275.000,00 (Euro duecentosettantacinquemila/00)**

Al valore di vendita forzata sono ancora da detrarre i seguenti capitoli:

- *Opere di ripristino* €. 10.000,00

**TOTALE DETRAZIONI €. 10.000,00**

Per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si è determinato il

<b>Valore Base d'Asta</b> <b>€. 265.000,00</b> <i>(Euro Duecentosessantacinquemila/00)</i>
--

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:

<b>Valore Minimo dell'Offerta</b> <b>€. 198.750,00</b> <i>(Euro centonovantottomilasettecentocinquanta/00)</i>
--

## 5.10- LOTTO UNICO - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

L'IMPRESA -----  
risulta proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento in ordine ai seguenti titoli di provenienza:

- Atto notarile pubblico di Compravendita

@ @ @

## 6- ALTRE OSSERVAZIONI

Ad oggi non risultano eventuali spese condominiali arretrate.

L'unità immobiliare pignorata risulta sprovvista di attestato di certificazione energetica (A.P.E.)

Gli immobili oggetto di stima risultano completamente arredati con mobili di buona qualità

## 7- ALLEGATI

- 7.1 COROGRAFIA E MAPPA CATASTALE
- 7.2 VISURE CATASTALI
- 7.3 PLANIMETRIE CATASTALI
- 7.4 TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI
- 7.5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- 7.6 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
- 7.7 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE - STATO CIVILE
- 7.8 ALLEGATI A-B
- 7.9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (UNA FOTO ESTERNO E TRE FOTO INTERNO)

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Felina, lì 11/02/2026

### L'esperto estimatore designato

---

geom. Tincani Michele