

Geometra VEZZANI ALBERTO

Via Ave Melioli n° 6 - **42021 BIBBIANO** RE
telefono cellulare e WhatsApp 328/5354727
e-mail geom.albertovezzani@yahoo.it
p.e.c. alberto.vezzani@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G.E. N° 83/2025

Giudice delegato: ***Dottoressa Sommariva Camilla***

Esecuzione promossa da:

(Avvocato)

contro:

(Dottoressa)

- Perizia Tecnica di Stima -

**Immobili posti in Comune di Reggio Emilia, Via Sartoretti Amelia n° 4,
interno I**

- LOTTO UNICO -

Esperto designato: **Geometra Vezzani Alberto**



QUADRO RIASSUNTIVO

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI		- R.G. n° / R.P. n°				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		QUOTA DI 1/1 DI PIENA ED INTERA PROPRIETA'				
<u>UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	SI		Comune di REGGIOLO RE , Via Sartoretti Amelia n° 4, interno I				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	SI		<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>CATEGORIA</i>
			REGGIOLO RE	26	1095	56	A/2
				26	1095	36	C/6
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO		LE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE, NON CORRISPONDONO ALLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI A CAUSA DELLE MODIFICHE ESEGUITE, CHE COMUNQUE NON INCIDONO SULLA RENDITA CATASTALE				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA</u>	NO		LE UNITA' IMMOBILIARI, NON SONO CONFORMI AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI/DEPOSITATI ED ALLE NORMATIVE EDILIZIE ED URBANISTICHE DEL COMUNE DI REGGIOLO RE. SONO DA PREVEDERSI LAVORI DI RIPRISTINO				
<u>CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI</u>	SI		LE UNITA' IMMOBILIARI SONO DOTATE DELLE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI				
<u>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	SI		L'ABITAZIONE E' DOTATA DELL' ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA. CLASSE ENERGETICA "D"				
<u>STATO DI OCCUPAZIONE</u>	SI		GLI IMMOBILI SONO OCCUPATI DA				
<u>STATO DEL CONTENUTO / ARREDAMENTO</u>	SI		L'ARREDAMENTO DELL'ABITAZIONE DI NORMALE VALORE E' COSTITUITO DA MOBILIO ED ELETTRODOMESTICI				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	NO		NON VI E' LA PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO		NON VI E' LA PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	SI		VI SONO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE PER UN IMPORTO DI € 3.891,58 (Articolo n° 63, Disp. Attuazione Codice Civile)				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€ 128.000,00 - EURO <i>CENTOVENTOTTOMILA /00</i>						
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€ 96.000,00 - EURO <i>NOVANTASEIMILA /00</i>						
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	04/02/2026						
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CREDIT AGRICOLE ITALIA – Agenzia 4 , Telefono 0522/305843, Via Emilia all'Angelo n° 38/A, 42124 REGGIO EMILIA RE						

0-SOMMARIO

QUADRO RIASSUNTIVO	2
0-SOMMARIO	3
1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2 - COMUNICAZIONI	5
3 - DATI CATASTALI.....	6
3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA ..	6
3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	7
4 - DESCRIZIONE DEI BENI.....	8
5 - LOTTI DI VENDITA.....	12
5.1.1 - LOTTO UNICO : DATI CATASTALI	13
5.1.2 - LOTTO UNICO : DESCRIZIONE COMMERCIALE	13
5.1.3 - LOTTO UNICO : REGOLARITA' EDILIZIA	13
5.1.4 - LOTTO UNICO : CERTIFICAZIONI ED ATTESTAZIONI.....	15
5.1.5 - LOTTO UNICO : RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI	15
5.1.6 - LOTTO UNICO : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	15
5.1.7 - LOTTO UNICO : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	15
5.1.8 - LOTTO UNICO : STATO CIVILE DEL PROPRIETARIO	15
5.1.9 - LOTTO UNICO : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	15
5.1.10 - LOTTO UNICO : CONTRATTO DI LOCAZIONE	15
5.1.11 - LOTTO UNICO : STATO DELL'ARREDAMENTO/CONTENUTO.....	16
5.1.12 - LOTTO UNICO : SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	16
5.1.13 - LOTTO UNICO : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	16
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	<i>16</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	<i>16</i>
5.1.14 - LOTTO UNICO : DIRITTO DI PRELAZIONE	17
5.1.15 - LOTTO UNICO : VALORE DEI BENI	17
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	<i>17</i>
<i>VALORE LOTTO UNICO.....</i>	<i>18</i>
5.1.16 - LOTTO UNICO : ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI.....	19
6 - ALTRE NOTIZIE	19
7 - ALLEGATI	19
7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO	20
7.2. VISURA ATTUALE PER SOGGETTO, CATASTO FABBRICATI, LOTTO UNICO.....	20
7.3. ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE DELLE UNITA' IMMOBILIARI, CATASTO FABBRICATI, LOTTO UNICO....	20
7.4. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, LOTTO UNICO.....	20
7.5. ISPEZIONI IPOTECARIE, LOTTO UNICO.....	20
7.6. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI, LOTTO UNICO	20
7.7. CERTIFICATO DI MORTE DELL'ESECUTATO, LOTTO UNICO	20
7.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, LOTTO UNICO	20
7.9. TITOLI EDILIZI RILASCIATI/DEPOSITATI, LOTTO UNICO	20

Geometra VEZZANI ALBERTO – Via Ave Melioli n° 6 – **42021 BIBBIANO RE**
telefono cellulare e WhatsApp 328/5354727 - e-mail: geom.albertovezzani@yahoo.it

7.10. TAVOLE PROGETTUALI DEPOSITATE, LOTTO UNICO	20
7.11. PLANIMETRIE PER LA PUBBLICITA', LOTTO UNICO	20
7.12. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, LOTTO UNICO	20
7.13. ALLEGATI A, B, C, D, LOTTO UNICO.....	20

VEDUTA AEREA

FOGLIO 26, MAPPALE 1095



1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 83/2025

- LOTTO UNICO -

Esecutato:

(Dottoressa

).

Procedente:

(Avvocato

).

Intervenuta: /

Oggetto: Quota di 1/1 di piena ed intera proprietà, di un Appartamento destinato ad

Abitazione a piano terzo, con Cantina ed Autorimessa a piano terra, all'interno di un Complesso Immobiliare Residenziale denominato Condominio " Celeste " Palazzina B, oltre alle parti comuni (Articolo n° 1117 e seguenti del Codice Civile), sito in Comune di Reggiolo RE, Via Sartoretti Amelia n° 4, interno n° I.

- **Conferimento dell'Incarico all'Esperto Stimatore:** in data 28/09/2025.
- **Giuramento telematico dell'Esperto Stimatore per accettazione dell'Incarico:** in data 04/10/2025.
- **Termine di consegna della Perizia Tecnica di Stima:** presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, entro la data del 05/01/2026.
- **Udienza di Comparizione:** in data 04/02/2026.
- **Atto di Pignoramento Immobiliare:** trascritto il _____ al n° _____ R. P. (Allegato 7.4.).

2 - COMUNICAZIONI

L' I.V.G. e l' Esperto, hanno provveduto ad informare le parti interessate, l'Avvocato della parte debitrice eseguita, l'inquilino degli immobili, la parte creditrice procedente e l'Avvocato della parte creditrice procedente, con notifiche inviate tramite lettere raccomandate a.r., via e-mail, via sms e via WhatsApp, della nomina

e dell'inizio delle operazioni peritali, fissate presso gli immobili pignorati, ed in particolare sono stati avvisati:

1. .
2. .
3. .
4. .

3 - DATI CATASTALI

3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO¹

INTESTATO:

- 1.

I. - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C. F.)

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali					
		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria ² e Classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di REGGIOLO RE	26	-	1095 Sub. 56	Vani 5,5 Totale Mq. 98	A/2 di Classe 2	€ 525,49
AUTORIMESSA	Via Sartoretti Amelia n° 4, interno I	26	-	1095 Sub. 36	Mq. 16 Totale Mq. 17	C/6 di Classe 3	€ 89,24

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

INTESTATO:

- 1.

¹ Vedi Allegato 7.4.

² 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 redditività) – **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.

II. - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C. F.)

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali					
		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria ³ e Classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di REGGIOLO RE	26	-	1095 Sub. 56	Vani 5,5 Totale Mq. 98	A/2 di Classe 2	€ 525,49
AUTORIMESSA	Via Sartoretti Amelia n° 4, interno I	26	-	1095 Sub. 36	Mq. 16 Totale Mq. 17	C/6 di Classe 3	€ 89,24

3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello Schema I. sono quelli dedotti dall'Atto di Pignoramento (Allegato 7.4.), mentre quelli dello Schema II. sono quelli della situazione catastale attuale (Allegato 7.2.). Tutta la proprietà risulta regolarmente censita e vi è corrispondenza tra i dati dei beni pignorati ed i dati dei beni accatastati. Dalla visita di sopralluogo, effettuata in data 10/11/2025, e da un attento ed accurato esame della documentazione catastale scaricata dal sito dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, è emerso che la planimetria catastale dell'Abitazione, Subalterno 56, depositata in data 01/06/2005, con protocollo n° RE0072991, non corrisponde allo stato attuale dell'alloggio, a causa di alcune modifiche eseguite, tali cambiamenti non vanno comunque ad influire sul classamento del bene, né tantomeno sulla rendita catastale. Inoltre è previsto il ripristino dello stato legittimato.
- **Confini Catastali:** L' APPARTAMENTO, contraddistinto con il Mappale 1095, Subalterno 56, posto a piano terzo confina: a **NORD** con il Subalterno 55, altra proprietà, ad **EST** a salto con il Subalterno 2, corsia autorimesse comune, a **SUD** a salto con il Subalterno 1, area cortiliva comune, e ad **OVEST** a salto con il Subalterno 1, area cortiliva comune, e con il Subalterno 30, vano scala comune.
La CANTINA, contraddistinta con il Mappale 1095, Subalterno 56, posta a

3

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 redditività) - **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.

piano terra confina: a NORD con il Subalterno 31, disimpegno cantine comune, ad EST con il Subalterno 54, altra proprietà, a SUD con il Subalterno 1, area cortiliva comune, e ad OVEST con il Subalterno 30, locale condominiale comune.

L' AUTORIZZAZIONE, contraddistinta con il Mappale 1095, Subalterno 36, posta a piano terra confina: a NORD con il Subalterno 2, corsia autorimesse comune, ad EST con il Subalterno 37, altra proprietà, a SUD con il Subalterno 32, disimpegno autorimesse comune, e ad OVEST con il Subalterno 35, altra proprietà.

4 - DESCRIZIONE DEI BENI⁴

Quota di 1/1 di piena ed intera proprietà, di porzioni di fabbricato che costituiscono un **APPARTAMENTO**, destinato ad **ABITAZIONE** a piano terzo, con **CANTINA** ed **AUTORIMESSA** a piano terra, non correttamente identificato nelle planimetrie catastali, sito in Comune di Reggio RE, Via Sartoretta Amelia n° 4, interno I, posto in una palazzina residenziale di dodici Alloggi, con unico corpo scala, costituita da cinque piani fuori terra, dotata di ascensore, di aree di verde e di giardino, di aiuole, vialetti, marciapiedi e percorsi pedonali, all'interno di un complesso costituito da due edifici denominato Condominio " Celeste " Palazzina B, posto in un quartiere residenziale periferico ordinato e tranquillo, di recente realizzazione, con strade di scarso traffico veicolare, dotato di parcheggi, di aree di verde pubblico, di spazi di manovra e di sosta, di marciapiedi e camminamenti, a poche centinaia di metri dal centro storico del Paese, dal Municipio, dalla Piazza Centrale, dalla Rocca, da Cinema e Teatri, da Musei, da Scuole ed Asili, da Sportelli Bancari, da Poliambulatori, da Farmacie, dall'Ufficio Postale, dalla Chiesa Parrocchiale, dal Cimitero, da Palestre ed Impianti Sportivi, da Centri Commerciali, da Tabaccherie, da Bar e Ristoranti, da Negozi e Supermercati, dalle Fermate degli Autobus, ed a pochi chilometri dalla Stazione della Linea Ferroviaria di R.F.I. Verona-Mantova-Modena, e dal Casello di Reggiolo-Rolo dell'Autostrada A22 Modena-Brennero, e dalla Strada Provinciale n° 43 Via Trieste, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

Fanno parte della proprietà le quote proporzionali dei diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'Articolo n° 1117 e seguenti del Codice Civile.

Il Fabbricato ha la struttura portante in elevazione in conglomerato cementizio armato costituito da telai di pilastri, travi e muri, muratura in blocchi di calcestruzzo e muratura laterizia di tamponamento isolata, in mattoni intonacati e tinteggiati verso l'esterno. Le fondazioni sono del tipo continue a diretto contatto con il terreno e formate da travi rovesce e plinti in calcestruzzo armato. I solai intermedi sono in latero cemento, quello delle Cantine e delle Autorimesse, è in pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato liscio a fondo cassero a vista del tipo Predalle, mentre il tetto a cinque falde è in latero cemento, termicamente isolato, coibentato, con cornicione e

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

sporto in calcestruzzo armato a vista, manto di copertura in tegole cementizie e lattronerie in lamiera zincata preverniciata.

Il Fabbricato, dotato di ascensore, è costituito da cinque piani fuori terra, con piano terra destinato a Locali Condominiali, Cantine ed Autorimesse, piano primo, piano secondo e piano terzo destinati ad Abitazioni, e piano quarto a Sottotetto.

Esso è collegato alla rete fognaria comunale, alle reti di acqua e gas metano di IREN, alla rete telefonica di Telecom Italia, alla rete elettrica di ENEL, ed è dotato d'impianto di antenna TV centralizzato.

Il Condominio mostra un normale grado di finiture e normali sono anche le condizioni di conservazione e manutenzione, esternamente su tutti i lati risulta essere finito, a piano terra con muro in calcestruzzo armato a vista tinteggiato, ai piani superiori in muratura laterizia intonacata del tipo civile e tinteggiata e corredato nei balconi di elementi in blocchi di calcestruzzo splittati a vista, e di davanzali a piano terra in lamiera sagomata, zincata e verniciata, ed ai piani superiori in lastre prefabbricate in graniglia di marmo e cemento, con gradino di battuta e gocciolatoio. Le soglie sono in lastre di granito, levigato e lucidato. I serramenti esterni delle Abitazioni sono in legno, lavorato e verniciato, con vetro camera ed apertura ad ante, dotati di persiane ad ante, in alluminio anodizzato, lavorato e verniciato, portefinestre dotate di parapetto fisso con corrimano in acciaio, lavorato e verniciato, ed in alcune unità di zanzariere apribili con telaio in alluminio anodizzato, lavorato e verniciato, quelli delle Cantine sono in alluminio anodizzato, lavorato, con vetro camera ed apertura a vasistas, muniti di inferriate fisse in acciaio, lavorato e verniciato. I portoni d'ingresso delle Autorimesse, del tipo a basculante, sono in lamiera, lavorata e zincata a caldo, con telaio in acciaio lavorato e zincato a caldo. Al Condominio vi si accede da Via Sartoretti Amelia, tramite un percorso pedonale pavimentato in piastrelle di klinker smaltato opaco, antiscivolo ed antigelivo per esterni delle dimensioni di Cm. 15 X Cm. 15 disposte a rombo con fuga, con bordo in piastrelle dello stesso materiale delle dimensioni di Cm. 32 X Cm. 16. Il Portico d'ingresso rifinito in calcestruzzo armato a vista e tinteggiato, è pavimentato in piastrelle di klinker smaltato opaco, antiscivolo ed antigelivo per esterni delle dimensioni di Cm. 15 X Cm. 15 disposte a rombo con fuga, con bordo in piastrelle dello stesso materiale delle dimensioni di Cm. 15 X Cm. 15. L'Ingresso ed il Vano Scala, ampio ed ordinato, delimitato da muri e pareti in muratura laterizia ed i solai in latero cemento, sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera, la pavimentazione è in lastre di granito levigato e lucidato delle dimensioni di Cm. 55 X Cm. 32, con battiscopa e soglia sempre dello stesso materiale, come anche il rivestimento dei gradini della scala, ed i pianerottoli delle varie rampe e quelli d'arrivo ai piani. La scala di salita ai piani è dotata di corrimano in acciaio, lavorato e verniciato, e la porta a vetri d'ingresso con apertura automatica, ha il telaio in alluminio anodizzato, lavorato e verniciato, con vetro camera, e finestrini verticali in alluminio anodizzato, lavorato e verniciato, con vetro camera ed apertura superiore a vasistas, e vetrata fissa inferiore. Dal Vano Scala al piano terzo, si accede alle Soffitte tramite botola con pannello in legno e scala retrattile in acciaio, lavorato e zincato. Sempre dal Vano Scala a piano terra si accede ai Corridoi di accesso alle Cantine ed alle Autorimesse essi sono delimitati da pareti in muratura in blocchi di calcestruzzo alleggerito tipo LECA a vista, e solaio in pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato

lisciato a fondo cassero a vista del tipo Predalle, tinteggiati a tempera, sono pavimentati in piastrelle di grès porcellanato smaltato opaco, delle dimensioni di Cm. 30 X Cm. 30 disposte sfalsate. Le porte sono tagliafuoco, con telaio in acciaio lavorato e verniciato. L'Area Cortiliva comune è delimitata, sul lato principale SUD e su quello OVEST, da muretti in calcestruzzo armato a vista, sovrastati da cancellata in acciaio, lavorato, zincato a caldo e verniciata, mentre sul lato NORD e su quello EST, da muretti in calcestruzzo armato a vista, sovrastati da rete metallica plasticata sorretta da paline in acciaio, lavorato e zincato a caldo, con cancelli pedonali ad un'anta, ad apertura automatica, sorretti da colonne in acciaio lavorato, zincato a caldo e verniciato, e da cancelli carrai ad un'anta scorrevole su binario, ad apertura automatica, sorretti da colonne in acciaio lavorato, zincato a caldo e verniciato, e pavimentati in blocchetti di calcestruzzo prefabbricati di autobloccante delle dimensioni di Cm. 22 X Cm. 11, disposti a spina di pesce, posati a secco su letto di sabbia predisposto, con caditoie in ghisa per la raccolta delle acque meteoriche, porzioni di verde alberate, lampioncini d'illuminazione in acciaio lavorato, zincato a caldo e verniciato, muniti di corpi fluorescenti all'estremità con impianto elettrico esterno collegato alla rete di ENEL, marciapiedi e percorsi pedonali pavimentati in piastrelle di klinker smaltato opaco, antiscivolo ed antigelivo per esterni delle dimensioni di Cm. 15 X Cm. 15 disposte a rombo con fuga, con bordo in piastrelle dello stesso materiale delle dimensioni di Cm. 32 X Cm. 16, e altri in lastre di calcestruzzo in favetto lavato antigelivo, posate a secco sul terreno delle dimensioni di Cm. 50 X Cm. 50.

Il Complesso Residenziale si trova all'interno di un quartiere residenziale tranquillo, di recente edificazione, a poche centinaia di metri dal centro storico del Paese, dal Municipio, dalla Piazza Centrale, dalla Rocca, da Cinema e Teatri, da Musei, da Scuole ed Asili, da Sportelli Bancari, da Poliambulatori, da Farmacie, dall'Ufficio Postale, dalla Chiesa Parrocchiale, dal Cimitero, da Palestre ed Impianti Sportivi, da Centri Commerciali, da Tabaccherie, da Bar e Ristoranti, da Negozi e Supermercati, dalle Fermate degli Autobus, ed a pochi chilometri dalla Stazione della Linea Ferroviaria di R.F.I. Verona-Mantova-Modena, e dal Casello di Reggiolo-Rolo dell'Autostrada A22 Modena-Brennero, e dalla Strada Provinciale n° 43 Via Trieste, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

L'APPARTAMENTO destinato ad **ABITAZIONE**, a piano terzo, di altezza utile pari a circa Cm. 270, è composto da **CUCINA, PRANZO-SOGGIORNO, due CAMERE, DISIMPEGNO, BAGNO, LAVANDERIA e BALCONE**, con a piano terra, di altezza utile pari a circa Cm. 240, **CANTINA ed AUTORIMESSA** (Allegato 7.3.).

L' ABITAZIONE a piano terra, di altezza utile pari a circa Cm. 270, mostra le seguenti finiture: i muri perimetrali e le pareti divisorie interne, in muratura laterizia ed i solai in latero cemento, sono intonacati con malta bastarda di calce e cemento del tipo civile, tinteggiati a tempera. L'impianto termoidraulico e di riscaldamento autonomo, è costituito da caldaia a gas metano, alimentata dalla rete di IREN, posizionata nel BALCONE, per la produzione di acqua calda, con termosifoni in ghisa. L'impianto idrico condominiale è collegato alla rete di IREN, quello elettrico, del tipo sottotraccia, è collegato alla rete di ENEL, quello telefonico, del tipo sottotraccia, è collegato alla rete di Telecom Italia, e quello a pompa di calore con sistema inverter per raffrescamento e riscaldamento, del tipo sottotraccia, è costituito da due split di unità interna posizionate, una nel PRANZO-

SOGGIORNO, e l'altra nel DISIMPEGNO, con corpo macchina esterno posizionato nel BALCONE. L'impianto citofonico, del tipo sottotraccia, è presente con un unico terminale posizionato nel PRANZO-SOGGIORNO, a lato della porta d'ingresso, e quello TV con antenna centralizzata, del tipo sottotraccia, è presente con più punti di attacco. I pavimenti sono in piastrelle di grès porcellanato smaltato opaco, delle dimensioni di Cm. 33 X Cm. 33, disposte a rombo con fuga, dotati di zoccolino battiscopa in listelli di grès porcellanato smaltato opaco, alti Cm. 8. Le soglie della porta d'ingresso e delle portefinestre esterne, sono in lastre di granito, levigate e lucidate. I rivestimenti della CUCINA sono in piastrelle di grès porcellanato smaltato opaco, delle dimensioni di Cm. 20 X Cm. 20, disposte normali a correre parallelamente al pavimento, per un'altezza di Cm. 160, mentre quelli del BAGNO sono in piastrelle di grès porcellanato smaltato opaco, delle dimensioni di Cm. 33 X Cm. 25, disposte normali a correre parallelamente al pavimento, per un'altezza di Cm. 235, e quelli della LAVANDERIA sono in piastrelle di grès porcellanato smaltato opaco, delle dimensioni di Cm. 20 X Cm. 20, disposte normali a correre parallelamente al pavimento, per un'altezza di Cm. 225. I pavimenti esterni del BALCONE sono in piastrelle di klinker smaltato opaco, antiscivolo ed antigelivo per esterni delle dimensioni di Cm. 15 X Cm. 15 disposte normali a correre parallelamente ai muri con fuga, con bordo in piastrelle dello stesso materiale, e zoccolino battiscopa in listelli di klinker smaltato opaco, alto Cm. 8, esso è protetto da parapetto con corrimano in acciaio, lavorato, zincato a caldo e verniciato, alto Cm. 110. I davanzali sono in lastre prefabbricate in graniglia di marmo e cemento, con gradino di battuta e gocciolatoio. Il portoncino d'ingresso dell'alloggio dal VANO SCALA COMUNE è blindato, e le porte interne sono in legno tamburato, lavorato e verniciato. I serramenti esterni sono in legno, lavorato e verniciato, con vetro camera ed apertura ad ante, muniti di persiane ad ante, in alluminio anodizzato, lavorato e verniciato, portefinestre dotate di parapetto fisso con corrimano in acciaio, lavorato e verniciato, e di zanzariere apribili con telaio in alluminio anodizzato, lavorato e verniciato.

La CANTINA a piano terra, di altezza utile pari a circa Cm. 240, mostra le seguenti finiture: i muri perimetrali esterni sono in calcestruzzo armato a vista, quelli divisorii interni sono in muratura in blocchi di calcestruzzo alleggerito tipo LECA a vista, ed il soffitto è costituito da solaio in pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato liscio a fondo cassero a vista del tipo Predalle, tinteggiati a tempera. L'impianto elettrico è con tubi esterni e collegato alla rete di ENEL. Il pavimento e le soglie sono in piastrelle di grès porcellanato smaltato opaco, delle dimensioni di Cm. 30 X Cm. 30 disposte sfalsate. La porta d'ingresso di comunicazione con il CORRIDOIO COMUNE è tagliafuoco, con telaio in acciaio lavorato e verniciato. Il finestrino esterno in alluminio anodizzato, lavorato e verniciato, con vetro camera ed apertura a vasistas, dotato di inferriata fissa in acciaio, lavorato e verniciato, e davanzale in lamiera sagomata, zincata e verniciata.

L'AUTORIMESSA a piano terra, di altezza utile pari a circa Cm. 240, mostra le seguenti finiture: i muri perimetrali esterni sono in calcestruzzo armato a vista, quelli divisorii interni sono in muratura in blocchi di calcestruzzo alleggerito tipo LECA a vista, ed il soffitto è costituito da solaio in pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato liscio a fondo cassero a vista del tipo Predalle, tinteggiati a tempera. L'impianto elettrico è con tubi esterni e collegato alla rete di ENEL. Il pavimento e le soglie sono in piastrelle di grès porcellanato smaltato opaco, delle dimensioni di Cm. 30 X Cm. 30 disposte sfalsate. Il portone d'ingresso, del tipo a basculante, è in lamiera, lavorata e zincata a caldo, con telaio in

acciaio lavorato e zincato a caldo. La porta interna di comunicazione con il CORRIDOIO COMUNE è tagliafuoco, con telaio in acciaio lavorato e verniciato. Il locale è cieco e privo di finestre.

Tutte le unità immobiliari che compongono la proprietà, presentano un normale grado di finiture e normali sono anche le condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie commerciale parametrata dell' **ABITAZIONE**, Subalterno 56, a piano terra e piano interrato **risulta essere di complessivi Mq.⁵ 97,53 circa**, costituita dalla superficie dell'Alloggio pari a circa a Mq. 93,50, considerata al 100%, dalla superficie del Terrazzo, nella parte coperta pari a circa Mq. 2,40, considerata al 40%, e nella parte scoperta pari a circa Mq. 0,78, considerata al 30%, e dalla superficie della Cantina pari a circa Mq. 0,85, considerata al 25%.

La superficie commerciale parametrata dell'**AUTORIMESSA**, Subalterno 36, a piano interrato, **risulta essere di complessivi Mq.⁵ 17,51 circa**.

Il Complesso Residenziale si trova all'interno di un quartiere residenziale tranquillo, di recente edificazione, a poche centinaia di metri dal centro storico del Paese, dal Municipio, dalla Piazza Centrale, dalla Rocca, da Cinema e Teatri, da Musei, da Scuole ed Asili, da Sportelli Bancari, da Poliambulatori, da Farmacie, dall'Ufficio Postale, dalla Chiesa Parrocchiale, dal Cimitero, da Palestre ed Impianti Sportivi, da Centri Commerciali, da Tabaccherie, da Bar e Ristoranti, da Negozi e Supermercati, dalle Fermate degli Autobus, ed a pochi chilometri dalla Stazione della Linea Ferroviaria di R.F.I. Verona-Mantova-Modena, e dal Casello di Reggiolo-Rolo dell'Autostrada A22 Modena-Brennero, e dalla Strada Provinciale n° 43 Via Trieste, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

5 - LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, della destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita all'asta può avvenire solo in un **UNICO LOTTO** che comprende l'**APPARTAMENTO**, destinato ad **ABITAZIONE** a piano terzo, con **CANTINA** ed **AUTORIMESSA** a piano terra, oltre alle pertinenze indicate, in quanto la proprietà interessata, in base alle sue caratteristiche tecnico-strutturali, **NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE**.

⁵ 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

Un frazionamento della proprietà in più lotti, comporterebbe una perdita notevole di valore degli immobili.

5.1.1 - LOTTO UNICO : DATI CATASTALI

INTESTATO:

1.

CATASTO FABBRICATI (C. F.)

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali					
		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria ⁶ e Classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di REGGIOLO RE Via Sartoretti Amelia n° 4, interno I	26	-	1095 Sub. 56	Vani 5,5 Totale Mq. 98	A/2 di Classe 2	€ 525,49
AUTORIMESSA		26	-	1095 Sub. 36	Mq. 16 Totale Mq. 17	C/6 di Classe 3	€ 89,24

5.1.2 - LOTTO UNICO : DESCRIZIONE COMMERCIALE

Appartamento destinato ad Abitazione a piano terzo, costituito da CUCINA, PRANZO-SOGGIORNO, due CAMERE, DISIMPEGNO, BAGNO, LAVANDERIA e BALCONE, con CANTINA a piano terra, di superficie commerciale pari a circa Mq. 97,53, ed AUTORIMESSA a piano terra, di superficie commerciale pari a circa Mq. 17,51, oltre alle parti comuni (Articolo n° 1117 e seguenti del Codice Civile), sito in Comune di Reggio RE, Via Sartoretti Amelia n° 4, interno I, posto in una palazzina residenziale di dodici Alloggi, con unico corpo scala, costituita da cinque piani fuori terra, dotata di ascensore, di aree di verde e di giardino, di aiuole, vialetti, marciapiedi e percorsi pedonali, all'interno di un complesso costituito da due edifici denominato Condominio " Celeste " Palazzina B. Gli immobili presentano un normale grado di finiture ed un normale stato di conservazione e manutenzione.

6

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 redditività) - 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.

5.1.3 - LOTTO UNICO : REGOLARITA' EDILIZIA

Il Fabbricato Residenziale, Palazzina B, è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n° 7/04 del 10/03/2004, per lavori edili di nuova costruzione di fabbricato residenziale per n° 24 alloggi (Allegato 7.9.);
- Inizio Lavori in data 22/03/2004 (Allegato 7.9.);
- Denuncia di Inizio Attività n° 142, protocollo n° 5864 del 03/05/2005, per lavori edili di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 7/04 del 10/03/2004 (Allegato 7.9.);
- Fine Lavori in data 07/09/2005 (Allegato 7.9.);
- Domanda per il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, protocollo n° 11569 del 08/09/2005 (Allegato 7.9.);
- Attestato di Conformità Edilizia ed Agibilità, protocollo n° 9624 del 27/07/2017, formatasi per silenzio-assenso ai sensi dell'articolo n° 22, comma n° 6, della Legge Regionale 25/11/2002 n° 31 (Allegato 7.9.).

Da un attento ed accurato esame degli Atti comunali e dalla visita di sopralluogo effettuata agli immobili in data 10/11/2025, si riscontrava la **NON CONFORMITA' dell'ABITAZIONE** ai titoli edilizi depositati/rilasciati ed alle normative edilizie ed urbanistiche del Comune di Reggiolo RE.

Si riscontravano alcune difformità interne all'APPARTAMENTO a piano terzo, quali costruzione nel SOGGIORNO-PRANZO di una spalla di parete bassa delle seguenti dimensioni, lunghezza Cm. 125, altezza Cm. 105, e spessore Cm. 20, e la trasformazione di un BAGNO in LAVANDERIA con conseguente smontaggio di accessori sanitari, quali water, bidet e piatto doccia, lavori questi realizzati senza regolare autorizzazione. Inoltre sono state rilevate altre lievi difformità riconducibili a Tolleranze Costruttive in base all'Articolo 19-bis Legge Regionale 21/10/2004 n° 23, ed alla Legge Regionale 25/07/2025 n° 5 (Allegato 7.10.).

Per riportare l'ABITAZIONE interessata ad una completa conformità edilizia, urbanistica e catastale servirà ripristinare lo stato dei luoghi legittimato, si dovrà quindi demolire la spalla di parete bassa, nel SOGGIORNO-PRANZO, e ripristinare il BAGNO al posto dell'attuale LAVANDERIA, con il rimontaggio di quegli accessori sanitari precedentemente smontati.

In merito a quanto sopra riportato, non vi sono in essere, ai sensi dell'Articolo n° 41 della Legge n° 47/1985 e succ. mod., provvedimenti sanzionatori da parte delle Autorità Comunali.

In seguito all'evento sismico del 29/05/2012, lo stabile condominiale non ha subito alcun tipo di danno, pertanto non sono state emesse ordinanze sismiche, non è

stato oggetto di sopralluogo da parte di Tecnici del Comune di Reggiolo RE e di squadre della Protezione Civile, ne tantomeno redatte schede AeDES.

5.1.4 - LOTTO UNICO : CERTIFICAZIONI ED ATTESTAZIONI

Le unità immobiliari pignorate, sono **DOTATE** della seguente documentazione:

- **Dichiarazioni di "Conformità" degli impianti** ex-Legge n° 46/1990.
- **Attestazione di Conformità Edilizia ed Agibilità**, protocollo n° 9624 del 27/07/2017 (Allegato 7.9.).

L'Abitazione pignorata, è **DOTATA** di:

- **Attestato di Prestazione Energetica** ai sensi del Decreto Legislativo n° 192/2005 e del D.A.L. n° 156/2008 Regione Emilia-Romagna, Classe Energetica "D", codice n° 07785-059122-2018, rilasciato in data 22/08/2018, valido fino al 22/08/2028 (Allegato 7.8.). Successivamente alla data di rilascio, le split interne ed il corpo macchina esterno sono stati sostituiti, di conseguenza questo documento dovrà essere aggiornarlo.

5.1.5 - LOTTO UNICO : RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI

Non vi è la presenza di rifiuti speciali/pericolosi.

5.1.6 - LOTTO UNICO : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Sono da prevedersi costi per lavori di ripristino a piano terzo, relativi alla demolizione della spalla di parete bassa, nel SOGGIORNO-PRANZO, e ripristinare il BAGNO al posto dell'attuale LAVANDERIA, con il rimontaggio di quegli accessori sanitari precedentemente smontati, con operazioni a carico del futuro acquirente, per un costo totale indicativo di circa € 5.500,00, che verrà detratto dalla valutazione finale degli immobili.

5.1.7 - LOTTO UNICO : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

5.1.8 - LOTTO UNICO : STATO CIVILE DEL PROPRIETARIO

(Allegato 7.7).

5.1.9 - LOTTO UNICO : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati sono attualmente occupati

residente in Comune di Reggiolo RE, Via Sartoretti Amelia n° 4, interno n° I.
Da liberarsi al decreto di trasferimento.

5.1.10 - LOTTO UNICO : CONTRATTO DI LOCAZIONE

In base a verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, non vi è alcun titolo opponibile alla procedura.

5.1.11 - LOTTO UNICO : STATO ARREDAMENTO/CONTENUTO

L'arredamento dell'Abitazione è composto da mobilio ed elettrodomestici, ed il contenuto della Cantina e dell'Autorimessa è costituito da armadi e scaffali, il tutto di normale valore.

5.1.12 - LOTTO UNICO : SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'amministrazione del Complesso Immobiliare Residenziale denominato Condominio "Celeste", è affidata

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è di circa € 1.150,00 salvo conguaglio. Sulle unità immobiliari pignorate risultano esserci spese condominiali insolute per un importo di **€ 3.891,58**, che verrà detratto dalla valutazione finale degli immobili, di cui € 3.066,47 dell'anno solare precedente, ed € 825,11 dell'anno solare in corso. La quota millesimale di proprietà sulle parti comuni è di 98,85 millesimi.

5.1.13 - LOTTO UNICO : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano convenzioni edilizie ed urbanistiche trascritte.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

L'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni alla data del **26/11/2025**, da cancellarsi a cura della procedura, si riassumono in:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta in data

(Allegato 7.5.).

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data

(Allegato 7.5.).

5.1.14 - LOTTO UNICO : DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione da parte dello Stato.

5.1.15 - LOTTO UNICO : VALORE DEI BENI

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 dei beni, 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 degli 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 dei locali e dell'insieme, tipo e grado delle 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 profonda crisi del settore con mancanza generale di liquidità che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti e inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con un attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE.

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

- Le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, così come definite nella presente relazione tecnica estimativa e riportate nella descrizione dei beni fatta in precedenza.

- Le condizioni generali molto critiche del mercato immobiliare come prima descritto.

VALORE LOTTO UNICO

Stima del bene descritto:

CATASTO FABBRICATI (C. F.)

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali					
		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria ⁷ e Classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di REGGIOLO RE	26	-	1095 Sub. 56	Vani 5,5 Totale Mq. 98	A/2 di Classe 2	€ 525,49
AUTORIMESSA	Via Sartoretto Amelia n° 4, interno I	26	-	1095 Sub. 36	Mq. 16 Totale Mq. 17	C/6 di Classe 3	€ 89,24

La valutazione di mercato – effettuata a corpo e non a misura – degli immobili così descritti e censiti viene determinata come segue:

* ABITAZIONE, piano terzo e piano terra

superficie commerciale parametrata Mq. 97,53 X €/Mq. 1.650,00 = € 160.924,50

* AUTORIMESSA, piano terra

superficie commerciale parametrata Mq. 17,51 a corpo = € 12.000,00

Valore di mercato - a corpo - = € 172.924,50

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibili i beni, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino e/o costi di regolarizzazione oltre che ai costi di rifacimento di alcune opere e di quanto descritto in precedenza, la valutazione in caso d’asta giudiziaria, viene ridotta di circa il **20%** risultando pertanto come segue:

7

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 redditività) – **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.

Valore a corpo – base d’asta – per arrotondamento	= € 138.000,00
--	-----------------------

Inoltre al valore calcolato di € 138.000,00, occorre detrarre i seguenti costi:

- Opere di Ripristino = € - 5.500,00

- Spese condominiali insolute = € - 3.891,58

VALORE FINALE A CORPO – BASE D’ASTA – per arrotondam.	= € 128.000,00
--	-----------------------

In applicazione del Comma n° 2 dell’Articolo n° 571 del Codice di Procedura Civile, occorre applicare una ulteriore riduzione del **25%** per determinare il

VALORE MINIMO DELL’OFFERTA	= € 96.000,00
-----------------------------------	----------------------

5.1.16 - LOTTO UNICO : ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al Lotto Unico hanno la seguente **provenienza**:

- Atto di **COMPRAVENDITA**, non soggetto ad I.V.A., a ministero del Dottor

(Allegato 7.6.).

* * * * *

6 – ALTRE NOTIZIE

Non vi sono altre notizie da segnalare.

7 – ALLEGATI

- 7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO
- 7.2. VISURA ATTUALE PER SOGGETTO, CATASTO FABBRICATI, LOTTO UNICO
- 7.3. ELAB. PLANIM. E PLANIMETRIE DELLE UNITA' IMMOBILIARI, C.F., LOTTO UNICO
- 7.4. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, LOTTO UNICO
- 7.5. ISPEZIONI IPOTECARIE, LOTTO UNICO
- 7.6. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI, LOTTO UNICO
- 7.7. CERTIFICATO DI MORTE DELL'ESECUTATO, LOTTO UNICO
- 7.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, LOTTO UNICO
- 7.9. TITOLI EDILIZI RILASCIATI/DEPOSITATI, LOTTO UNICO
- 7.10. TAVOLE PROGETTUALI DEPOSITATE, LOTTO UNICO
- 7.11. PLANIMETRIE PER LA PUBBLICITA', LOTTO UNICO
- 7.12. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, LOTTO UNICO
- 7.13. ALLEGATI A, B, C, D, LOTTO UNICO

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriori delucidazioni o integrazioni di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia RE, li' 23/12/2025

L'Esperto Stimatore designato

Geometa VEZZANI ALBERTO