

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esecuzione Immobiliare n. 100/2025 R.G.E.

Esecuzione promossa da: (Avv.to Alessandro Baroni)
trasferita alla: (Avv.to Roberto Calabresi)
contro:

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **Geom. Ivan Albano**



Contesto residenziale in cui vi è collocato il bene pignorato,

sito in Comune di Reggio Emilia in Via

A -TABELLA RIASSUNTIVA

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP.</u>	SI		18/06/2025 - 9746/13412				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ – QUOTE 1/2 di proprietà cadauno				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	SI		REGGIO EMILIA – Via S				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	SI		<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPALE</u>	<u>SUB</u>	<u>CAT.</u>
			Reggio Emilia	87	326	8	A/2
			87	326	9	C/6	
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO		NON CONFORME				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO		NON CONFORME CON IRREGOLARITA'				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.		APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO		NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		OCCUPATO DA UNO DEGLI ESECUTATI (PRESENZA DI MINORI: SI) LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		LIBERO				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	NO		NON PRESENTI				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO		NON PRESENTI				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		NON RILEVATO				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 288.000,00 - EURO DUECENTOTTANTOTTOMILA/00						
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 216,000 - EURO DUECENTOSEDICIMILA/00						
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	25/03/2026						
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	Emil Banca Credito Cooperativo Tel. 0522 922299 - via Adua n° 97/d – REGGIO NELL'EMILIA						

0 - SOMMARIO

A	– Tabella riassuntiva	2
0	– Sommario	3
1	– Riassunto e Dati Generali	4
2	– Comunicazioni	4
3	– Dati Catastali	5
3.1	– Dati Catastali dei beni come risultanti dall’Atto di Pignoramento	5
3.2	– Dati Catastali dei beni come risultanti in Catasto alla data della Perizia	6
3.3	– Commenti alla situazione catastale	6
4	– Descrizione dei beni	7
5	– Lotti di vendita	12
	5.1 -- Lotto unico	12
	5.1. 1 – Dati Catastali	12
	5.1. 2 – Descrizione commerciale	18
	5.1. 3 – Regolarità Edilizia	18
	5.1. 4 – Eventuali opere di ripristino	19
	5.1. 5 – Costi di Regolarizzazione	19
	5.1. 6 – Occupazione dell’immobile	20
	5.1. 7 – Vincoli ed Oneri giuridici	20
	Vincoli Giuridici a carico dell’acquirente	20
	Vincoli Giuridici a carico della procedura	20
	5.1. 8 – Diritto di prelazione	21
	5.1. 9 – Fotografie	21
	5.1.10 – Valore del Bene	27
	5.1.11 – Atti di provenienza dei beni	28
6	– Stato civile del debitore	28
7	– Altre notizie	28
8	-- Elenco degli Allegati	29

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura esecutiva n. 100/2025 R.G.E.

Esecutati :

Parte procedente : (Avv.to Alessandro Baroni)

trasferita successivamente alla (Avv.to Roberto Calabresi)

Parte Iscritta non intervenuta :

- Data conferimento incarico : 17.10.2025
- Richiesta di proroga con nuova scadenza di consegna: 12.01.2026
- prima udienza: 25.02.2026
- Nuova udienza: 25.03.2026
- Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni: 25.02.2026
- Data trascrizione pignoramento: 18.06.2025
- Contributo unificato: SI

2 - COMUNICAZIONI

L'esperto estimatore ha provveduto ad informare con lettera raccomandata A/R¹ le parti Esecutate, mentre tramite posta certificata (PEC) dell'avvocato delegato il Creditore procedente, comunicando la nomina e l'inizio delle operazioni peritali con la data programmata per il sopralluogo in loco contestualmente ad un addetto dell'IVG di Reggio Emilia. Avvisando:

1. Avv.to Alessandro Baroni (per la procedente);
2. (proprietario esecutato);
3. (proprietaria esecutata);
4. Istituto di Vendite Giudiziarie;

¹ Vedi allegato 9

Le lettere raccomandata spedite agli esecutati sono ritornate al mittente correttamente ritirate. Dopo aver contattato il custode dell'IVG abbiamo prefissato in maniera congiunta la data e l'ora per il sopralluogo ai fabbricati per accedere all'unità immobiliare come indicato nella lettera inviata. Il giorno definito il sottoscritto ha potuto provvedere all'accesso dei locali dell'unità immobiliare in oggetto per procedere alle operazioni peritali in quanto vi era la presenza di uno degli esecutati accompagnato anche dal Suo Legale. Copia della presente relazione, verrà trasmessa via posta certificata (PEC) allo Studio Legale della Parte procedente, e allo Studio Legale della Parte acquisitrice del credito, alle parti esegutate tramite posta elettronica ordinaria compreso lo Studio Legale di uno dei due esecutati, all'Istituto di Vendita Giudiziaria di Reggio Emilia con deposito di una copia di cortesia all'Associazione Notarile del Tribunale di Reggio Emilia.

3 – DATI CATASTALI

3.1-Dati catastali dei beni come risultanti dall'atto di pignoramento²

INTESTATARI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggio Emilia						
		Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Vani	Rend.
Abitazione	Via	87	326	8	A/2	-	6,00	-
Autorimessa	Via	87	326	9	C/6	-	26,00 mq	-

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

INTESTATARI:

²

Vedi allegato 4
Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Camilla Sommariva

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali del Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggio Emilia					
		Foglio	Particella e subalterno	Consistenza o superficie	Categoria e classe	Dati di superficie	Rendita catastale
Abitazione	Via	87	326 Sub. 8	Vani 10,00	A/2 Classe 3	Totale 210 m ² Totale escluse aree scoperte 186 m ²	€ 981,27
Autorimessa	Via	87	326 Sub. 9	26 m ²	C/6 Classe 5	Totale 29 m ²	€ 91,31

3.3-Commenti alla situazione catastale

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

L'atto di pignoramento riporta alcuni dei dati catastali principali senza indicarne la classe, superfici, le rendite, di fatto restanti nella banca dati catastale che vengono riportati correttamente. La situazione attuale delle unità immobiliari non corrispondono alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Reggio Emilia per l'irregolare cambio di destinazione d'uso dei vari locali accessori posti al piano terra i quali dovranno essere ripristinati all'uso accessorio come attualmente dichiarato.

4 - DESCRIZIONE DEI BENI³

I beni pignorati trattano un'unità abitativa unifamiliare terra tetto con annessa autorimessa di pertinenza al piano terra ed area cortiliva pertinenziale il tutto inserito in contesto residenziale edificato a metà degli 2000 posto in Comune di Reggio Emilia Loc. Pieve Modolena in via . L'unità immobiliare in oggetto dispone di due affacci liberi verso i lati sud ed est ed è composto

³

Le misure, indicative, si riferiscono alle superfici commerciali, quindi compresi i muri.

da un'area esclusiva pertinenziale di 173,00 con un piano terra adibito a locali accessori (**di fatto convertito non regolarmente in locali funzionalmente utilizzabili**): ingresso vano scala (di 10,90 mq), prima cantina (di 18,52 mq), seconda cantina (di 10,88 mq), disimpegno (di 3,30 mq), bagno di servizio senza finestra (di 4,84 mq), ripostiglio (di 14,80 mq); Passando al primo piano abitabile troviamo un ampio pranzo-soggiorno (di 44,30 mq) con accesso a due balconi (quello più ampio di 7,66 mq mentre quello più modesto di 3,18 mq), cucina abitabile (di 14,83 mq) anch'essa con accesso al medesimo balcone, dispensa (di 8,25 mq), antibagno (di 1,07 mq), bagno senza finestra (di 5,80 mq); Passando al secondo piano troviamo il reparto notte abitabile composto da: disimpegno (di 6,14 mq), prima camera da letto matrimoniale (di 16,19 mq) con annesso guardaroba (di 5,70 mq) e accesso a balcone (di 7,66 mq), seconda camera da letto singola (di 9,00 mq) anch'essa con accesso al medesimo balcone, terza camera da letto doppia (di 13,80 mq) con accesso al medesimo balcone, ripostiglio (di 8,50 mq) con accesso a balcone (di 3,18 mq), bagno con aspiratore e finestra a lucernario (di 6,70 mq)

La superficie complessiva dell'alloggio al lordo dei muri è di 230,00 metri quadrati.

L'altezza netta del piano terra non abitabile, compreso quello dell'autorimessa pertinenziale collegate direttamente è di cm. 250, l'altezza netta del primo piano abitabile è di cm 270 mentre l'altezza netta del secondo piano mansardato abitabile è di media cm 310.

I pavimenti dell'unità abitativa sono principalmente in mattonelle di ceramica (piano terra e primo) con colorazione e tonalità tendenti al beige/roseo delle dimensioni di cm.40x40 disposti in diagonale, dotati di battiscopa in ceramica dello stesso colore del pavimento. Al piano secondo reparto notte si presentano con liste di parquet di tonalità scura.

La pavimentazione del bagno/lavanderia posta al piano terra è in mattonelle di ceramica con colorazione e tonalità tendenti al beige/roseo di cm.15x15 disposte in diagonale, mentre il rivestimento fino ad un'altezza di cm. 210 con tonalità bianca/grigia.

Il bagno al primo piano reparto giorno è rifinito con pavimentazione in ceramica con tonalità rosea di cm 15x15 disposte in orizzontale con rivestimento fino ad altezza cm 210 con tonalità a contrasto grigio effetto marmoreo e greca di chiusura con tonalità simile alla pavimentazione.

Il bagno al secondo piano reparto notte è rifinito con pavimentazione in ceramica con tonalità grigio/verde di cm 15x15 disposte in orizzontale con rivestimento fino ad altezza cm 210 con tonalità a contrasto con tonalità più chiare similare alla pavimentazione.

Il rivestimento della cucina sono mattonelle di ceramica formato 10x10 nella fascia tra le basi ed i pensili. Le pavimentazione dei balconi sono in ceramica da esterno tipo klinker colore cotto in formato cm. 8x15 disposte a lisca di pesce.

Le restante pareti sono tutte intonacate a calce e tinteggiate a tempera con varie colorazioni e tonalità.

Il bagno di servizio posto al piano terra non è dotato di finestra pertanto provvisto di aspirazione forzata è composto da: water con cassetta di scarico ad incasso, bidet, lavabo a colonna, doccia con box in vetro economico attacco lavatrice il tutto in porcellana vetrificata chiara con rubinetteria in acciaio inox.

Il bagno posto al primo piano anch'esso non dotato di finestra è provvisto di aspirazione forzata è composto da: water con cassetta di scarico esterna, bidet, mobilio di arredo bagno con lavabo inglobato, doccia con box in vetro satinato il tutto in porcellana vetrificata chiara con rubinetteria in acciaio inox.

Il bagno posto al secondo piano dotato di finestra a lucernario è provvisto anche di aspirazione forzata è composto da: water con cassetta di scarico ad incasso, bidet, mobilio di arredo bagno con lavabo inglobato, vasca da bagno in PVC/resina con sistema idro, il resto dei sanitari in porcellana vetrificata chiara con rubinetteria in acciaio inox.

Le porte interne al piano terra sono in legno tamburato a nido d'ape impiallacciate di colore noce mentre al primo e secondo piano effetto legno colore rovere sbiancato; quelle dell'ingresso principale e per l'accesso alla zona servizi al piano sono di tipo blindato rivestite in legno di cui una necessiterebbe di manutenzione ordinaria per il suo ripristino allo stato iniziale.

Le finestre esterne sono in legno tinto noce dotate di vetro termoisolante, zanzariere e protette all'esterno da scuri di legno color noce. L'impianto di riscaldamento principale per piano terra e primo è con termosifoni a colonne tubolari in acciaio verniciato bianco, con circolo di acqua

calda, collegati ad una caldaia murale alimentata a gas metano alloggiata nella dispensa della cucina la quale produce anche l'acqua calda per uso domestico. Inoltre per il secondo piano ad integrazione/sostituzione del predetto impianto è stato previsto un impianto di riscaldamento e raffrescamento estivo canalizzato ubicato nella contro-soffittatura presente nella zona centrale (disimpegno-corridoio e nei vani guardaroba e ripostiglio) con macchina esterna installata sul balcone posto ad est. La zona giorno invece è dotata di impianto di raffrescamento estivo e/o pompa di calore con split a parete e macchina installata nel balcone posto ad est. Ogni piano è termo-regolarizzato tramite crono-termostati ambientali e in parte con termo-valvole ai singoli radiatori. Il sottoscritto in fase di sopralluogo non ha potuto verificarne il corretto funzionamento. Tutti gli impianti elettrico, citofonico, telefonico e televisivo, sono stati realizzati sottotraccia. L'impianto idrico, pure esso realizzato sottotraccia, è dotato di linee separate per l'acqua calda e fredda ed è collegato alla rete dell'acquedotto consorziale con la presenza di impianto di depurazione tramite addolcitore ubicato nell'autorimessa pertinenziale.

La rete di gas metano è collegata al metanodotto consorziale.

Vi è la presenza di caminetto a legna nella zona pranzo-soggiorno.

Il vano scala si presenta rivestita con la medesima ceramica del resto della pavimentazione dotata di ringhiera metallica. Il bene pignorato comprende anche unità immobiliare ad uso autorimessa accessibile direttamente dall'interno tramite regolare porta tagliafuoco ed è composta da un unico locale avente una superficie lorda di mq 29,00, accessibile dall'esterno tramite portone basculante in struttura metallica e legno con apertura elettrica e pavimentazione in ceramica di tonalità grigia formato 30x30 posata in orizzontale. All'interno vi è la presenza di impianto autoclave per l'uso del pozzo, attacchi lavatrice ed un lavabo. Sia l'autorimessa che l'ingresso principale sono raggiungibili tramite accesso carraio scorrevole automatizzato e pedonale posti sul fronte est del complesso, inoltre vi è un ulteriore accesso pedonale posto sul fronte sud per facilitare l'accesso all'ingresso dei locali ad uso servizio attualmente adibiti a locali abitabili non regolari. Completa il bene pignorato l'area cortiliva pertinenziale tutta recintata posta sui fronti sud ed est del complesso, questa si presenta in piccola parte a prato verde con la presenza di

poche piante e siepi e il resto pavimentata in mattoni autobloccanti. All'interno di tale area vi è la presenza di un ricovero attrezzi da giardinaggio in legno e una piscina esterna autoportante entrambe non regolari e non censite. Le unità in oggetto si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione per quanto concerne le finiture interne ed impianti ai piani primo e secondo, ma con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria per la presenza di muffe e punti di umidità, nella zona attualmente adibita a locali abitabili non regolari da ripristinarsi al loro uso dichiarato. Nel suo complesso generale l'edificio in cui è collocato il bene pignorato si trova costituito con una struttura portante verticale mista composta da muratura laterizia e cemento armato, rifinita esternamente ad intonaco liscio tinteggiato a tinta gialla e balconi a mattoni faccia-vista come parte di parapetti metallici. Formano parte integrante del bene pignorato anche le proporzionali quote di comproprietà sulle parti, enti ed impianti comuni dell'intero immobile ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile. Il bene pignorato non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica. I vari impianti tecnologici presenti nel bene pignorato sono dotati dei Certificati di conformità, in quanto realizzati in epoca in cui vi era l'obbligatorietà ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità. L'unità abitativa sviluppa una superficie commerciale di 230,00 metri quadrati, l'autorimessa sviluppa una superficie commerciale di 29,00 metri quadrati tutti calcolati secondo i parametri di ragguglio concordati con il Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia⁴.

Superficie commerciale

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

⁴ La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

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

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Locali accessori P.T.</i>	<i>73,25 m2</i>	<i>0,6</i>	<i>44,00 m2</i>
<i>Locali abitabili 1.P.</i>	<i>83,50 m2</i>	<i>1</i>	<i>83,50 m2</i>
<i>Balconi 1.P.</i>	<i>11,00 m2</i>	<i>0,30 x 10,00</i> <i>0,15 x 1,00</i>	<i>3,15 m2</i>
<i>Locali abitabili 2.P.</i>	<i>78,00 m2</i>	<i>1</i>	<i>78,00 m2</i>
<i>Balconi 2.P.</i>	<i>11,00 m2</i>	<i>0,30 x 10,00</i> <i>0,15 x 1,00</i>	<i>3,15 m2</i>
<i>Area cortiliva pertinenziale</i>	<i>173,00 m2</i>	<i>0,1</i>	<i>17,30 m2</i>
TOTALE COMMERCIALE arrotondato			230,00 m2
<i>Autorimessa</i>	<i>29,00 m2</i>	<i>1</i>	<i>29,00 m2</i>

5 - LOTTI DI VENDITA

Nonostante la presenza di più distinte unità immobiliari, trattasi praticamente di unico lotto funzionale, il cui migliore realizzo prevede la messa in vendita dell'alloggio unitamente alle varie pertinenze.

5.1-LOTTO UNICO

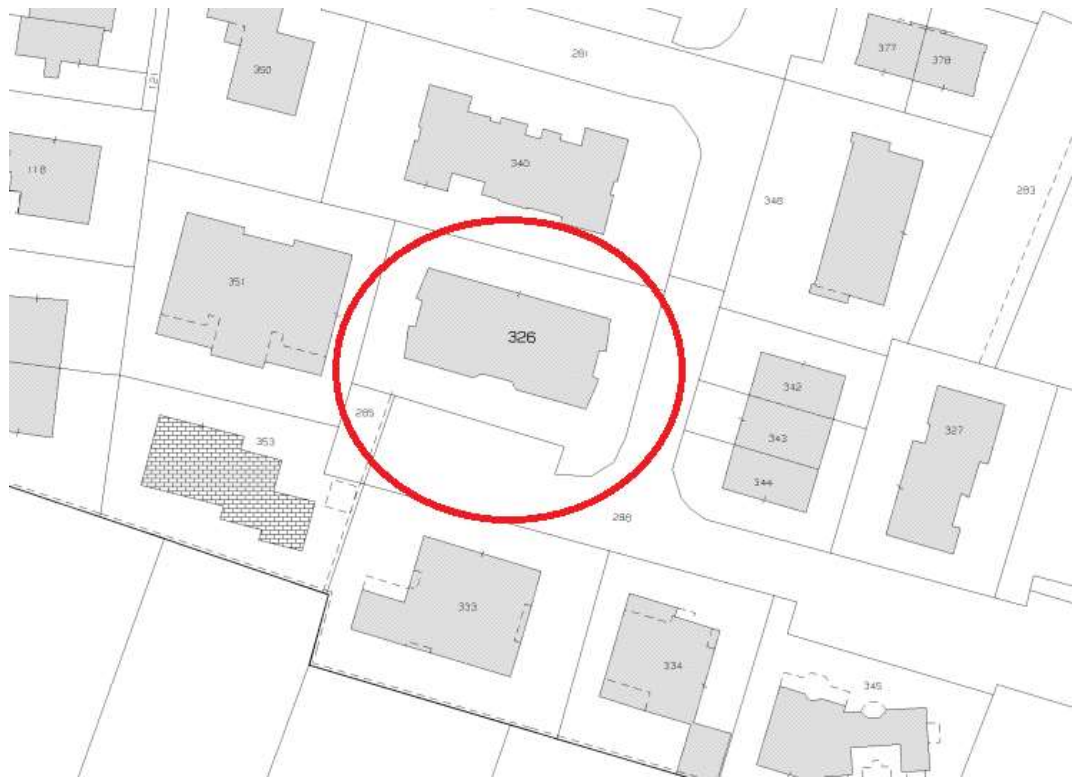
5.1.1-Lotto unico: Dati Catastali

INTESTATARI:

<i>Tipologia del bene</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Dati catastali del Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggio Emilia</i>					
		<i>Foglio</i>	<i>Particella e subalterno</i>	<i>Consistenza o superficie</i>	<i>Categoria e classe</i>	<i>Dati di superficie</i>	<i>Rendita catastale</i>
Abitazione	Via	87	326 Sub. 8	Vani 10,00	A/2 Classe 3	Totale 210 m ² Totale escluse aree scoperte 186 m ²	€ 981,27
Autorimessa	Via	87	326 Sub. 9	26 m ²	C/6 Classe 5	Totale 29 m ²	€ 91,31

Confini immobile: A nord ed ovest con altra unità immobiliare di altrui proprietà. A sud ed est con strada pubblica Via

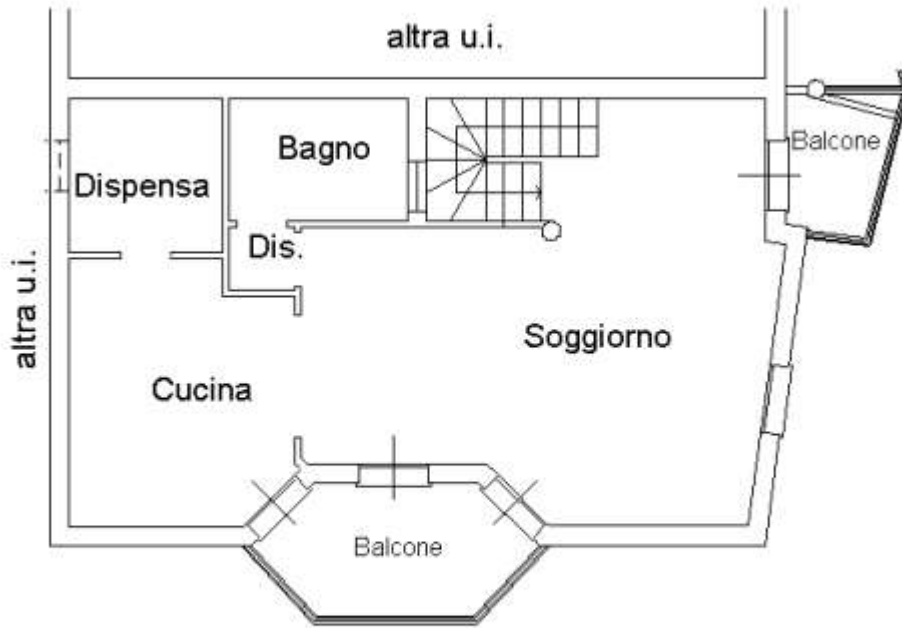
Ritaglio estratto di mappa catastale



Planimetria catastale alloggio P.T.(fuori scala)

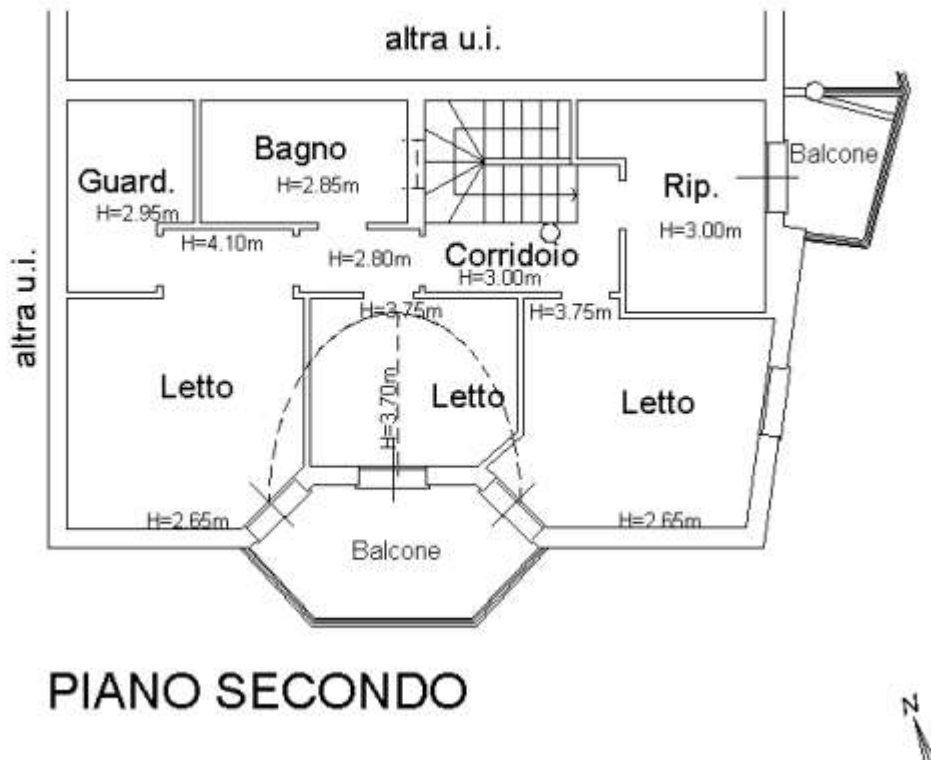


Planimetria catastale alloggio 1.P.(fuori scala)

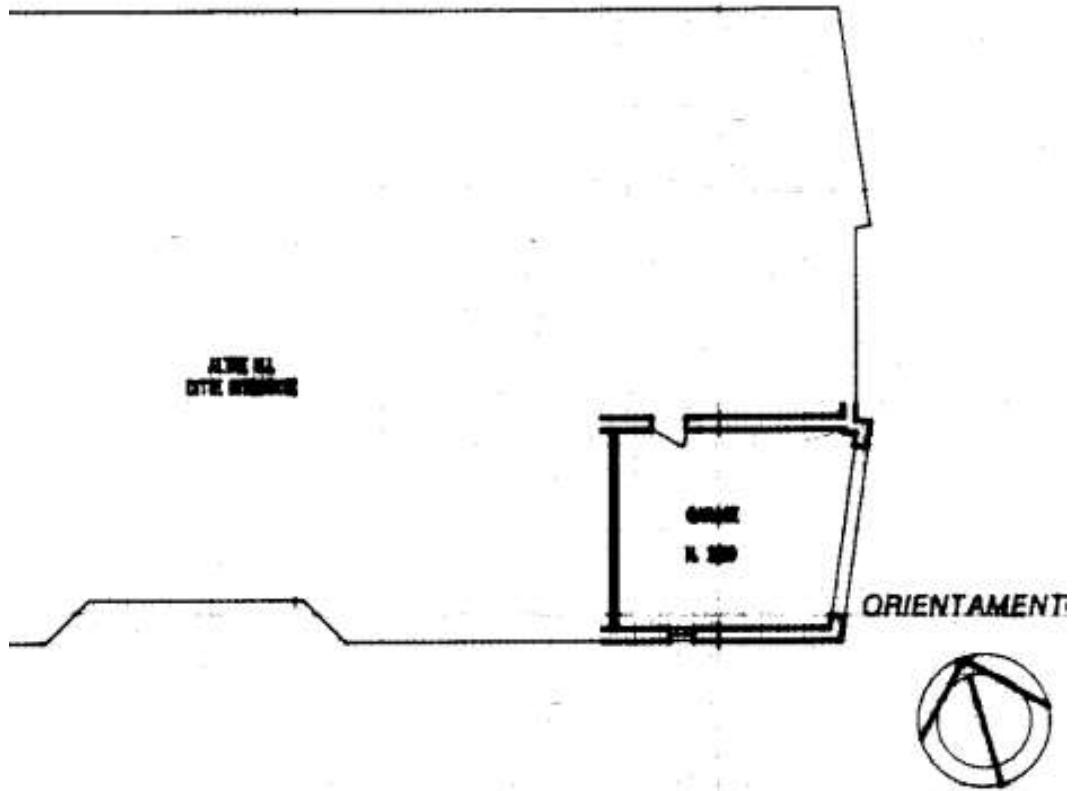


PIANO PRIMO
H=2.70m

Planimetria catastale alloggio 2.P.(fuori scala)



Planimetria catastale autorimessa (fuori scala)



5.1.2 - Lotto unico: descrizione commerciale

Intera comproprietà di edificio unifamiliare terra tetto composto da piano terra, primo e secondo mansardato con annessa pertinenza ad uso autorimessa ubicata anch'essa al piano terra ed area cortiliva esclusiva il tutto inserito all'interno di complesso residenziale condominiale situato in Comune di Reggio Emilia in via . L'unità abitativa con accesso indipendente sia carraio che pedonale quest'ultimo da due lati è composta da un'area pertinenziale con al piano terra alcuni locali di servizio al momento trasformati ad uso residenziale ma da ripristinarsi all'uso concessionato oltre all'ingresso principale con il vano scala. Passando al primo piano troviamo un soggiorno/pranzo, cucina, dispensa, n. 2 balconi, anti e bagno. Passando al secondo piano mansardato troviamo il reparto notte composto da disimpegno, n. 2 camere doppie di cui una con guardaroba, camera singola, ripostiglio, n. 2 balconi, bagno il tutto per una superficie commerciale di 230,00 metri quadrati.

L'autorimessa pertinenziale situata al piano terra è accessibile dall'area esclusiva attraverso accesso carraio da strada privata condominiale oppure collegata direttamente all'ingresso del piano terra con una superficie commerciale di 29,00 metri quadrati. L'immobile non presenta difformità urbanistiche e/o catastali sia nei volumi che nella distribuzione ad esclusione della destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra da ripristinarsi allo stato legittimato e catastale. All'interno dell'area pertinenziale vi è la presenza di una piscina esterna autoportante e ricovero attrezzi da giardinaggio in legno non regolari. L'unità abitativa è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica. Al momento del sopralluogo era occupato da uno degli esecutati ed il suo nucleo familiare. Il bene si trova in buono stato di conservazione e manutenzione ad esclusione del piano terra (zona a locali di servizio), il quale necessiterebbe di alcuni interventi di manutenzione ordinaria per lo scarso utilizzo. Libero al decreto di trasferimento.

5.1.3-Lotto unico: Regolarità Edilizia

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

- Concessione Edilizia n°P.G. 33742/96 del 27/01/1997 per la realizzazione del complesso residenziale in oggetto;
- Concessione Edilizia n° 9123/98 del 19/05/1998 per variante alla C.E. precedente;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n° P.G. 22743/98 del 04/08/1998, rilasciata con silenzio assenso per decorrenza dei termini;
- Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA) in sanatoria n° P.G. 66486/2021 del 12/03/2021 per la regolarizzazione di difformità interne compreso il recupero del piano secondo passando i locali sottotetto in abitativi;
- Comunicazione generica n° P.G. 221195/2021 del 13/10/2021 per integrazione documentale alla precedente SCIA;

Nel corso della visita di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie rispetto all'ultimo stato legittimato ad esclusione delle destinazioni d'uso dei locali accessori posti al piano terra attualmente adibiti ad uso abitativo, che dovranno essere ripristinati all'uso censito. Inoltre all'interno dell'area cortiliva vi è la presenza di una piscina a terra autoportante di discrete dimensioni oltre che ad un ricovero attrezzi da giardino in legno entrambe posizionate senza alcun titolo e pertanto da rimuoversi.

5.1.4-Lotto unico: Eventuali opere urbanistiche di ripristino

Si dovranno prevedere costi quantificabili circa in € 8.000,00, sia per il ripristino dei locali accessori posti al piano terra, attualmente utilizzati ad uso residenziale in maniera non regolamentare (rimozione di: mobilio per cucina, soggiorno e camera con relativi impianti), sia per la piscina autoportante con relativi impianti e per il ricovero attrezzi da giardino posti nell'area pertinenziale.

5.1.5-Lotto unico: Costi di regolarizzazione

Non si prevedono costi di regolarizzazione.

5.1.6-Lotto unico: Occupazione dell'immobile

I beni pignorati, al momento del sopralluogo, risultavano occupati da uno degli esecutati e dal suo nucleo familiare.

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

Il complesso condominiale in oggetto essendo composto principalmente da immobili esclusivi terra tetto con aree cortilive pertinenziali ed accessi autonomi, non si inquadra in un condominio, pertanto non vi è amministratore ne tanto meno spese condivise. Le uniche parti “condominiali” che si dovranno condividere tra i vicini, potranno essere le spese inerenti le manutenzioni ordinarie e/o straordinarie della copertura del complesso e/o lattonerie e la condivisione unanime nella scelta di tutte le finiture esterne (facciate, cancellate ecc) per mantenere decoroso ed omogeneo tale contesto residenziale.

5.1.7-Lotto unico: Vincoli e oneri giuridici

Vincoli Giuridici a carico dell'acquirente

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

Vincoli Giuridici a carico della procedura

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

a) - in data 17/03/2014 al n° R.G. 4345 al n° R.P. 479, iscrizione di ipoteca volontaria a favore di Banco Emiliano Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Reggio Emilia c.f. 02593300359 per una somma di euro 570.000,00;

b) - in data 28/01/2019 ai n° R.G. 1871 al n° R.P. 260, iscrizione di ipoteca di riscossione a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002 per una somma di euro 102.438,22;

c) – in data 29/09/2020 ai n° R.G. 18777 al n° R.P. 12576, provvedimento di assegnazione in godimento della casa coniugale emesso dal Tribunale di Reggio Emilia a favore del ;

d) - in data 18/06/2025 ai n° R.G. 13412 al n° R.P. 9746 trascrizione di atto di pignoramento immobiliare a favore di Emil Banca Credito Cooperativo con sede a Bologna (BO)

c.f. 02888381205;

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

5.1.8 - Lotto unico: Diritto di prelazione

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

5.1.9 - Lotto unico: Fotografie



Vista interna soggiorno primo piano



Vista interna cucina primo piano



Vista interna bagno primo piano



Vista interna ripostiglio 2.P.



Vista interna camera doppia 2.P.



Vista interna camera singola 2.P.



Vista interna bagno 2.P.



Vista interna locale di servizio P.T.

Vista interna locale di servizio P.T.

trasformato in soggiorno



trasformato in cucina



Vista
a
inter
na
loca
li di
serv
izio
P.T.
Vista
a
inter
na
bag
no
di
serv

izio al P.T.

trasformato non regolarmente in camera



Vista interna autorimessa



Vista esterna area cortiliva



Vista esterna area cortiliva



Vista esterna area cortiliva



Vista ingresso pedonale secondario

Vista prospetto sud



Vista esterna prospetto est con accessi



Viste aeree panoramiche

5.1.10 – Lotto unico: Valore del bene

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

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

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

Le cifre indicate, sono state individuate sulla base di beni simili compravenduti in zona.

VALORE LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie Commerciale	Prezzo unitario	Prezzo Totale
<i>Alloggio con area pertinenziale</i>	<i>230,00 m2</i>	<i>1.500,00 €/m2</i>	<i>€ 345.000,00</i>
<i>Autorimessa</i>	<i>29,00 m2</i>	<i>A corpo</i>	<i>€ 15.000,00</i>
TOTALE			€ 360.000,00
<i>Abbattimento forfetario del 20%</i>			<i>- € 72.000,00</i>
<i>Spese di regolarizzazione / ripristino</i>			<i>- € 8.000,00</i>
TOTALE IMPORTO BASE D'ASTA			€ 288.000,00

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

VALORE FINALE BASE D'ASTA euro 288.000,00 (duecentottantottomila/00)

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

VALORE MINIMA DELL'OFFERTA = euro 216.000,00 (duecentosedicimila/00)

5.1.11-Lotto unico: Atti di provenienza dei beni

Il bene pignorato in oggetto è pervenuto agli esecutati tramite atto di trasferimento del notaio Gian Domenico Serri in data 28/05/1998 repertorio n° 159524 Raccolta 34758 trascritto a Reggio Emilia il 12/06/1998 ai n. 9438/6681

6.1 – Lotto unico : STATO CIVILE DEI DEBITORI

Al momento dell'atto di compravendita gli esecutati risultavano sposati in regime di separazione legale dei beni resa nell'atto notarile; successivamente con sentenza del Tribunale di Reggio Emilia n. 577 del 09/05/2022 è stata omologata la separazione consensuale; in data 30/01/2023 gli esecutati hanno presentato ricorso al Tribunale di Reggio Emilia per la cessazione degli effetti civili del matrimonio e con sentenza del Tribunale di Reggio Emilia n. 1307 del 06/11/2023 è stata dichiarata la cessazione di tali effetti civili.

7.1 – Lotto unico : ALTRE NOTIZIE

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

8-ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 - Fotografie del bene con corografia di inserimento;

Allegato 2 - Estratto di mappa del Catasto Terreni;

Allegato 3 - Schede planimetriche del Catasto Fabbricati;

Allegato 4 - Visure catastali;

Allegato 5 - Atto di pignoramento immobiliare;

Allegato 6 - Visura ipotecaria recente;

Allegato 7 - Atto di provenienza del bene;

Allegato 8 - Documentazione edilizia;

Allegato 9 - Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati;

Allegato 10 - Notula proforma spese e onorari dello stimatore;

Allegato 11 - Dichiarazione Agenzia Entrate per eventuali locazioni;

Allegato 12 – Estratto riassunto patrimoniale;

Allegato A;

Allegato B;

Allegato C;

Reggio Emilia, li 15/02/2026

L'esperto estimatore designato

(Geom. Ivan Albano)

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente documento con un uso diverso per il quale lo stesso è stato redatto.

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