

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. N° 33 – 32/2024

Giudice delegato: ***Dott. Niccolò Stanzani Maserati***

Liquidatrice nominata: **Avv. Roberta Dall'Argine**

Debitori: **Sig.ri Aloba Bryan e Spaggiari Sabrina**

ELABORATO PERITALE e RAPPORTO DI VALUTAZIONE Immobile posto in Comune di Reggio Emilia Via Fratelli Carracci, n° 4 – 42123 (RE)

Estimatore: **geom. Francesca Rivi**



RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

Tribunale di Reggio Emilia

Procedura di liquidazione giudiziale R.G. n° 33 - 32/2024

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 - Rubiera(RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

0-SOMMARIO

| | |
|--|-----------|
| 0-SOMMARIO | 3 |
| 1- RIASSUNTO E DATI GENERALI | 5 |
| 2-ATTIVITA' PERITALE | 5 |
| ACCESSO AGLI IMMOBILI | 6 |
| 3-DATI CATASTALI | 6 |
| 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DA VISURE CATASTALI DEL 11.06.2024 | 6 |
| 3.2-COMMENTI SULLA SITUAZIONE CATASTALE | 7 |
| 4- DESCRIZIONE DEI BENI | 7 |
| DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE | 10 |
| 4.1.1.- CONFINI CATASTALI: | 11 |
| 4.1.2- REGOLARITA' EDILIZIA | 11 |
| 4.1.3- CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE / ACE | 12 |
| 4.1.4- CONFORMITÀ IMPIANTI (L.46/1990 - D.M. 37/2008)..... | 12 |
| 4.1.5- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE | 12 |
| 4.1.6- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO..... | 13 |
| 4.1.7- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE..... | 13 |
| 4.1.8- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 14 |
| VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE | 14 |
| VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA | 14 |
| 4.1.9- DIRITTO DI PRELAZIONE..... | 14 |
| 4.1.10 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI..... | 14 |
| 4.1.11 - CONDOMINIO: | 14 |
| 4.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE | 15 |
| 4.1.13 - VALORE DEL BENE | 19 |
| DEFINIZIONI | 19 |
| SCOPO DELLA STIMA..... | 20 |
| CRITERI DI STIMA..... | 20 |
| VALORE DI MERCATO | 21 |
| BASE D'ASTA..... | 22 |
| 5- STATO CIVILE DEI DEBITORI | 23 |
| 6- ALTRE OSSERVAZIONI | 23 |
| MATERIALI TOSSICO/NOCIVI: | 23 |
| ALTRO: | 23 |
| 7- ALLEGATI | 24 |
| 7.1. CERTIFICATO SOSTITUTIVO ART. 567 C.P.C.; | 24 |
| 7.2. COPIA INCARICO; | 24 |
| 7.3. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI; | 24 |
| 7.4. MAPPA CATASTALE; | 24 |
| 7.5. PLANIMETRIE CATASTALI E ELABORATO PLANIMETRICO; | 24 |

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 - Rubiera(RE)
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

Tribunale di Reggio Emilia

Procedura di liquidazione giudiziale R.G. n° 33 - 32/2024

| | | |
|-------|---|----|
| 7.6. | VISURE CATASTALI; | 24 |
| 7.7. | PRECEDENTI EDILIZI; | 24 |
| 7.8. | CERTIFICATI DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA OCCUPANTI; | 24 |
| 7.9. | VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 23/01/2026; | 24 |
| 7.10. | ESTRATTO SPESE CONDOMINIALI; | 24 |
| 7.11. | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA..... | 24 |

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 - Rubiera(RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE R.G. N. 33 - 32/2024

- Giudice Delegato: **DOTT. NICCOLO' STANZANI MASERATI**
- Liquidatrice: **AVV. ROBERTA DALL'ARGINE**
- Debitori: **SIG.RI ALOBA BRYAN e SPAGGIARI SABRINA**
- Data conferimento incarico: **03/11/2025**

2-ATTIVITA' PERITALE

L'esperta designata, esaminata la documentazione fornita dall'Avv. Michela Del Rio, ha provveduto:

- ad accedere all'immobile oggetto di liquidazione per rilevarne la consistenza, scattare fotografie, accertarne lo stato conservativo, verificarne la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi, verificare lo stato di possesso/godimento, identificarne gli occupanti e reperire gli eventuali titoli che ne legittimano la loro occupazione (se sussistenti e resi disponibili dagli stessi);
- a visionare e verificare le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili per confrontarvi lo stato rilevato;
- ad analizzare la situazione ipo-catastale degli immobili, in relazione ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti;
- ad esaminare il contenuto dell'atto di provenienza, per verificare il diritto reale pignorato, nonché la sussistenza di eventuali contitolari di diritti reali sugli immobili pignorati;
- ad accertare la sussistenza ed a richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per l'immobile oggetto di liquidazione, le pratiche edilizie ed urbanistiche che legittimano lo stato di fatto per verificare la conformità edilizia ed urbanistica e, se del caso, proporre eventuali sanatorie e/o opere di ripristino, definire i relativi costi, oltre a verificare eventuali obblighi non ancora adempiuti derivanti da convenzioni urbanistiche, oltre a vincoli preordinati all'esproprio, cessioni di cubatura e, se del caso, controllo degli indici di edificabilità residuali;
- 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;

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

- a verificare lo stato civile dei debitori ed estrarre, se del caso, l'estratto di matrimonio con annotazioni per verificare lo stato patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni patrimoniali;
- a verificare, se del caso, il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile;
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertare se esistono spese insolute verso il condominio;
- a predisporre la presente relazione.

ACCESSO AGLI IMMOBILI

L'accesso alle porzioni immobiliari poste nel Comune di Reggio Emilia è avvenuto in data 17.12.2025, con la presenza della Sig.ra Spaggiari Sabrina.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DA VISURE CATASTALI DEL 11.06.2024

- BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI - CF -

INTESTATI:

- ALOPA BRYAN nato in Filippine (EE) il 21/01/1991, residente a Reggio Emilia in via Fratelli Carracci n. 4 - 42123 (RE) - CF: LBABYN91A21Z216L, per la proprietà di ½ in regime di comunione legale dei beni;
- SPAGGIARI SABRINA nata a Roma (RM) il 13/09/1992, residente a Reggio Emilia in via Fratelli Carracci n. 4 - 42123 (RE) - CF: SPGSRN92P53H501J, per la proprietà di ½ in regime di comunione legale dei beni.

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali | | | | | | |
|---------------------------|-------------------------|----------------|------------|------------|------------|--------------------|----------------|-------------|
| | | Foglio | Particella | Subalterno | Superficie | Categoria e classe | Consistenza mq | Rendita |
| Abitazione di tipo civile | Comune di Reggio Emilia | 152 | 428 | 13 | 89 mq | A/2 a) - 3 | 4,0 vani | 392,51 euro |
| Autorimessa | Comune di Reggio Emilia | 152 | 428 | 18 | 15 mq | C/6 c) - 6 | 15 mq | 61,97 euro |
| Posto auto scoperto | Comune di Reggio Emilia | 152 | 428 | 31 | 13 mq | C/6 c) - 2 | 13 mq | 28,20 euro |

RIVI Geom. FRANCESCA

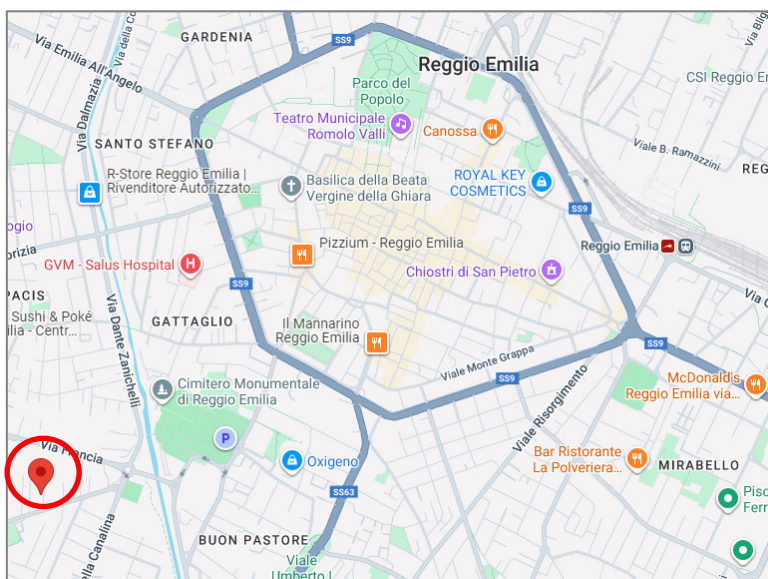
Via Madonna di Pompei 8/2 42048 - Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

3.2-COMMENTI SULLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema 3.1 sono desunti da ispezione catastale effettuata dall'estimatrice in data 12.11.2025. Le proprietà risultano censite, si segnala comunque la presenza di difformità catastali meglio descritte ai capitoli 4.1.5. – 4.1.6.

4- DESCRIZIONE DEI BENI



Trattasi di piena proprietà di porzioni immobiliari poste in palazzina situata nel Comune di Reggio Emilia – nei pressi di zona Canalina - in via Fratelli Carracci n. 4, 42123 (RE).

I beni oggetto di perizia, individuati nel medesimo corpo di fabbrica, consistono in appartamento di tipo civile posto ai piani quarto e quinto sottotetto con annessi cantina, garage e posto auto scoperto collocati al piano terra, oltre alle quote proporzionali di parti condominiali comuni e aree a norma dell'art. 1117 del Codice Civile.

Il condominio è inserito in zona a destinazione prevalentemente residenziale/commerciale distante pochi minuti dal centro storico di Reggio Emilia e ben servita da reti e attività sia pubbliche che private a disposizione del cittadino.

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

Le proprietà consistono in:

- **Appartamento di tipo civile censito al mapp. 428 sub. 13** composto da piano quarto, avente altezza utile di 2,70 m circa, ospitante cucina, soggiorno/pranzo in cui è presente scala di collegamento con il piano superiore, disimpegno, camera, bagno e ampio balcone; piano quinto sottotetto attualmente composto da due camere, disimpegno e bagno ricavati in locali destinati a servizi accessori ma rifiniti come l'abitazione principale.
L'unità è corredata da cantina al piano terra avente altezza utile di 2,50 mt.
- **Autorimessa censita al mapp. 428 sub. 18** ospitante n. 1 posto auto, situata al piano terra della medesima palazzina, avente altezza utile di 2,50 m circa.
- **Posto auto scoperto censito al mapp. 428 sub. 31** ospitante n. 1 posto auto, situato nell'area cortiliva di pertinenza del condominio.

Il condominio:

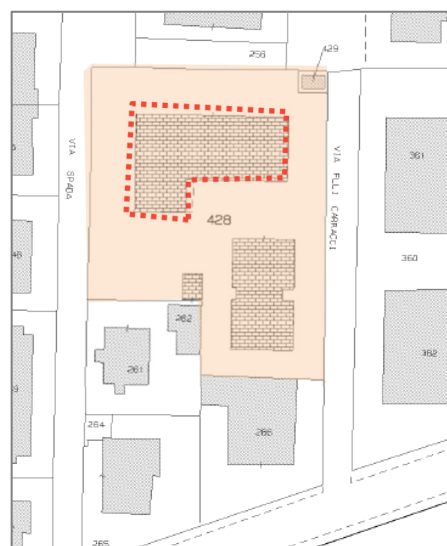
Le proprietà sono inserite all'interno di complesso residenziale composto da n. 2 fabbricati indipendenti, aventi differente conformazione ma medesime caratteristiche costruttive, realizzati nel 2018 con unico intervento edilizio.

Il condominio in oggetto si compone di cinque livelli fuori terra ospitanti complessivamente n. 13 alloggi serviti da cantine e garage realizzati al piano terra. L'edificio è dotato di ascensore di collegamento ai vari piani e presenta ad oggi caratteristiche costruttive e finiture di buona qualità riconducibili alla data di edificazione.

La struttura portante è realizzata in cemento armato a reticolo con tamponamenti in laterizio. Esternamente le facciate sono rifinite ai vari piani con muratura in "faccia a vista" alternata con sezioni in muratura intonacata e tinteggiata di color rosso mattone ed in cemento a vista in corrispondenza del piano terra.

Questa combinazione di materiali unita alla suddivisione dell'edificio in più volumi conferisce un aspetto dinamico alle facciate alleggerendo l'impatto visivo dell'edificio.

I solai orizzontali e le coperture, inclinate e apparentemente isolate, sono in latero-cemento.



Le lattonerie e i canali di gronda sono in lamiera preverniciata; i serramenti esterni sono costituiti da tapparelle in pvc di colore verde; i portoni dei garage di sono di tipo basculante in lamiera zincata tinteggiati di verde.

Il fabbricato è corredato da aree condominiali che includono zone verdi, percorsi pedonali e zone destinate al transito e alla sosta dei veicoli versanti in buono stato di conservazione.

L'area esterna è dotata di recinzione perimetrale ed è raggiungibile da n. 2 passi carrai posti rispettivamente su via F.lli Carracci e su via Spada.

Ad oggi l'immobile mostra nella struttura, nei paramenti e negli impianti finiture di buona qualità versanti in ottimo stato di conservazione con impiantistica apparentemente rispondente alle norme vigenti.

I beni oggetto di perizia:

L'appartamento presenta intonaci interni realizzati in malta di calce e cemento del tipo civile tinteggiati di varie tonalità; i pavimenti sono in gres porcellanato con effetto legno sia al piano quarto che nel sottotetto; i rivestimenti sono in ceramica di buona qualità sia nei bagni che nella cucina.

I serramenti interni sono in legno tamburato di colore bianco, la porta d'ingresso è di tipo blindato. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro privi di inferriate antintrusione. Il riscaldamento è di tipo centralizzato distribuito con impianto a pavimento.

L'alloggio è dotato di impianti TV, telefonico e citofonico ed è servito da impianto di condizionamento dell'aria composto da n. 1 split, installato nella camera da letto del piano sottotetto, alimentato da macchina esterna posizionata sul balcone di pertinenza.

Gli impianti rispondono apparentemente alle caratteristiche richieste dalle normative vigenti. L'alloggio versa nel suo complesso in buono stato di conservazione.

È stata reperita ricevuta di deposito delle certificazioni degli impianti come previsto dalle normative della Legge 46/90 e successive modifiche. Il certificato di abitabilità è presente negli atti comunali e si allega in copia alla presente relazione.

Si segnala che durante il sopralluogo del 17.12.2025 si è rilevata la presenza di irregolarità edilizie descritte ai capitoli 4.1.5. - 4.1.6. della presente perizia.

La cantina posta al piano terra, nel medesimo corpo di fabbrica, presenta pareti in blocchi di cemento a vista tinteggiati di bianco e pavimentazione in ceramica. Avente superficie utile di circa 3,84 mq e altezza di 2,50 m questa è dotata di illuminazione indipendente e porta d'accesso in lamiera zincata.

L'autorimessa posta al piano terra del medesimo immobile riporta altezza utile di circa 2,50 m, presenta anch'essa pareti in blocchi di cemento a vista tinteggiati e pavimentazione in ceramica grigia. Ospitante un posto auto, per una superficie utile di 14 mq circa, questa è dotata di illuminazione indipendente ed è corredata da portone basculante in lamiera zincata e tinteggiata di colore verde.

Il posto auto scoperto è collocato a nord/ovest dell'area cortiliva condominiale già delimitata da recinzione perimetrale. Ospitante un posto auto è raggiungibile da passi carrai posti su via F.lli Carracci e via Spada.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

| UNITA' | Piano | Descrizione Locale | Superficie Lorda (mq) | Rapp. Mercantile | Sup. Commerciale (mq) |
|--|-------|-----------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| <u>Appartamento</u> | | | | | |
| Mapp. 428 Sub. 13 | 4° | Appartamento | 64,00 | 1 | 64,00 |
| | 5° | Sottotetto | 64,00 | 0,6 | 38,40 |
| | 4° | Balcone (fino 10 mq) | 10,00 | 0,3 | 3,00 |
| | 4° | Balcone (oltre 10 mq) | 13,36 | 0,15 | 2,00 |
| Superficie Commerciale (con arrotondamento) | | | | | 107,00 |
| <u>Garage</u> | | | | | |
| Mapp. 428 Sub. 18 | T | Garage | 15,00 | 1 | 15,00 |
| Superficie Commerciale | | | | | 15,00 |
| <u>Posto auto scoperto</u> | | | | | |
| Mapp. 428 Sub. 31 | T | Posto auto scoperto | 13,00 | 1 | 13,00 |
| Superficie Commerciale¹ | | | | | 13,00 |

¹ 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

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

4.1.1.- CONFINI CATASTALI:

- Appartamento: i locali al quarto piano confinano con prospetto esterno su due lati, sub. 55 e sub. 58 sul terzo lato e sub. 55 e sub. 70 sul quarto lato; i locali al quinto piano confinano con prospetto esterno su due lati, con sub. 55 e prospetto esterno sul terzo lato e con sub. 55 e sub. 70 sul quarto lato.
Cantina: in confine con sub. 55 su due lati, con sub. 68 sul terzo lato e con area cortiliva comune (sub. 54) sul quarto lato.
- Autorimessa: in confine con sub. 19 su un lato, con sub. 17 sul secondo lato e con area cortiliva comune (sub. 54) sui restanti lati.
- Posto auto scoperto: in confine con sub. 30 su un lato, con sub. 32 sul secondo lato, con mapp. 256 sul terzo lato e con area cortiliva comune (sub. 54) sul quarto lato.

4.1.2- REGOLARITA' EDILIZIA

I procedimenti edilizi reperiti presso l'ente Comunale di appartenenza vengono di seguito riportati:

- **Permesso di Costruire** rilasciato dal Comune di Reggio Emilia in data **30/06/2009** al **P.G. n. 10992/2008** per "Costruzione di due edifici ad uso residenziale";
- **D.I.A.** presentata al Comune di Reggio Emilia in data **13/05/2010** al **P.G. n. 10021/2010** per "Variante a P.D.C. 10992/08";
- **D.I.A.** presentata al Comune di Reggio Emilia in data **06/04/2011** al **P.G. n. 6601/2011** per "Variante minore";
- **S.C.I.A.** presentata al Comune di Reggio Emilia in data **14/03/2012** al **P.G. n. 5076/2012** per "Variante minore";
- **S.C.I.A.** presentata al Comune di Reggio Emilia in data **14/04/2012** al **P.G. n. 7006/2012** per "Variante minore";
- **S.C.I.A.** presentata al Comune di Reggio Emilia in data **06/07/2012** al **P.G. n. 16359/2012** per "Variante minore";
- **S.C.I.A.** presentata al Comune di Reggio Emilia in data **26/03/2013** al **P.G. n. 10838/2013** per "Variante minore";
- **S.C.I.A.** presentata al Comune di Reggio Emilia in data **14/12/2013** al **P.G. n. 36839/2013** per "Variante in corso d'opera";
- **S.C.I.A.** presentata al Comune di Reggio Emilia in data **15/07/2014** al **P.G. n. 24768/2014** per "Variante in corso d'opera";
- **S.C.I.A.** presentata al Comune di Reggio Emilia in data **06/06/2017** al **P.G. n. 55575/2017** per "proroga del P.D.C. 10992/2008";

- **S.C.I.A.** presentata al Comune di Reggio Emilia in data **05/07/2017** al **P.G. n. 67510/2017** per "Variante in corso d'opera";
- **S.C.I.A.** presentata al Comune di Reggio Emilia in data **03/04/2018** al **P.G. n. 42672/2018** per "Variante in corso d'opera";
- **Ricevuta di deposito impianti DM. 37/2008** rilasciata dal Comune di Reggio Emilia in data **03/04/2018** al **P.G. n. 42683/2018**;
- **Segnalazione certificata di conformità edilizia e Agibilità** presentata al Comune di Reggio Emilia in data **03/04/2018** al **P.G. n. 42695/2018**.

Le schede catastali e gli elaborati grafici di concessione riportano indicativamente la distribuzione interna dei locali verificata in loco, si segnala comunque la presenza di rilevanti difformità, riscontrate durante il sopralluogo del 17.12.2025, riguardanti principalmente il piano sottotetto, meglio descritte nei capitoli 4.1.5 – 4.1.6.

4.1.3- CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE / ACE

Non è stata reperita alcuna Certificazione Energetica delle unità immobiliari.

4.1.4- CONFORMITÀ IMPIANTI (L.46/1990 - D.M. 37/2008)

Si allega alla presente perizia "Ricevuta di deposito delle dichiarazioni di conformità rilasciate ai sensi della L. 46/90" presentate Comune di Reggio Emilia – sezione impianti tecnologici in data 03/04/2018 al Prot. n. 42683/2018.

4.1.5- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Da rilievo si sono riscontrate irregolarità ed incongruenze così sintetizzate:

Piano quarto:

- Presenza di vano cucina ricavato all'interno della zona soggiorno/pranzo;

Piano sottotetto:

- Lievi incongruenze nel dimensionamento dei locali;
- Trasformazione ad uso abitativo di sottotetto;
- Incremento di superficie accessoria ricavata nei due locali ad uso stenditoio tramite la demolizione di tramezze interne di separazione da vani inaccessibili.

Per la regolarizzazione delle difformità sarà necessario presentare una Segnalazione Certificata di inizio Attività (SCIA) in Sanatoria per "Ristrutturazione Edilizia con aumento di carico urbanistico per recupero ai fini abitativi di parte del sottotetto esistente" (in conformità con quanto definito dalla L.R. n. 11/98 e s.m.i.) e successiva richiesta di rilascio del Certificato di Abitabilità per le quali si ipotizza una spesa presunta di € 3.000,00 oltre al costo dell'oblazione minima (prevista dall'art. 17 comma 3 della L.R. 23 del 2004 e s.m.i.) quantificabile ad oggi in ulteriori € 5.500,00 circa.

Si precisa che non tutti i locali del sottotetto dispongono attualmente dei requisiti minimi richiesti dalla normativa vigente per il recupero ai fini abitativi del sottotetto. Nel conteggio sono pertanto stati considerati solo i locali lavanderia e il disimpegno che ad oggi raggiungono gli standard richiesti dalla L.R. n. 11/98 e s.m.i. La sanzione comprende inoltre il costo dovuto per la regolarizzazione del locale cucina e per l'incremento di superficie accessoria ricavata nei due vani ad uso stenditoio.

Sarà inoltre necessario presentare aggiornamento catastale delle unità aggiornando in visura la superficie dell'abitazione oltre a procedere con la revisione completa della relativa planimetria. Per tale aggiornamento si ipotizza una spesa di € 2.000,00 compresi oneri e diritti catastali.

4.1.6- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Le opere di ripristino riguardano esclusivamente i locali del piano quinto che non dispongono attualmente dei requisiti minimi richiesti per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti. Si quantificano pertanto i costi di ripristino dei due locali ad uso stenditoio attualmente utilizzati come camere da letto (relativi alla rimozione dell'impianto di condizionamento composto da n. 1 split con motore esterno installato sul balcone del piano quarto e il distacco dell'impianto di riscaldamento a pavimento). Per tali opere si quantifica un importo di € 2.500,00 onnicomprensivo delle spese di smaltimento dei materiali.

4.1.7- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'abitazione e le relative pertinenze risultano attualmente occupati dai Sig.ri Aloba Bryan che vi dimora con la moglie Sig.ra Spaggiari Sabrina e la figlia minorenni Aloba Greta Elise nata a Montecchio Emilia in data 07/06/2019 (C.F. LBAGTL19H47F463H).

4.1.8- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- 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 dei pignoramenti gravanti sui beni desunti da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 23/01/2026 di seguito si riassumono:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta **in data 21/05/2018 ai n.ri R.P. 1624 R.G. 11489** derivante da "Concessione a garanzia di mutuo fondiario" gravante sugli immobili oggetto di stima a carico dei Sig.ri Aloba Bryan e Spaggiari Sabrina, sopra generalizzati, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in comunione dei beni;
- **Sentenza di apertura della Procedura di Liquidazione controllata sovraindebitamento artt. 268 e ss. D.lgs.14/2019** trascritta **in data 01/08/2024 ai n.ri R.P. 13121 R.G. 17795** contro i Sig.ri Aloba Bryan e Spaggiari Sabrina, sopra generalizzati, per proprietà.

4.1.9- DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta diritto di prelazione dello Stato.

4.1.10 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni hanno la seguente **provenienza**:

Le unità immobiliari risultano appartenere per la piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, ai coniugi Aloba Bryan a Spaggiari Sabrina per averle acquistate con atto di compravendita a ministero Dr. Giovanni Varchetta in data 16/05/2018 rep. n. 105202/32077 - trascritto a Reggio Emilia il 21/05/2018 al n. R.P. 7834 dalla società "I.TA.CE.F. S.R.L." con sede in Reggio Emilia (C.F. 01611620350).

4.1.11 - CONDOMINIO:

È stato richiesto all'amministratore di condominio "Studio Mia Casa" con sede a Reggio Emilia in Via Santo Stefano n. 31, resoconto relativo alle spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare a carico dell'esecutato (vedi allegato 8.10).

Alla data del 15/01/2026 risulta una pendenza non saldata di circa euro 3.628,00.

L'ammontare medio annuo delle spese condominiali ordinarie è di € 2.000,00 € circa.

Si precisa che il saldo è riferito alla data della perizia di stima e che l'importo a carico della futura proprietà sarà relativa alle ultime due annualità calcolate dal decreto di trasferimento (ex art. 63 Disp. att.ne C.C.).

4.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

PLANIMETRIE CATASTALI (non in scala)



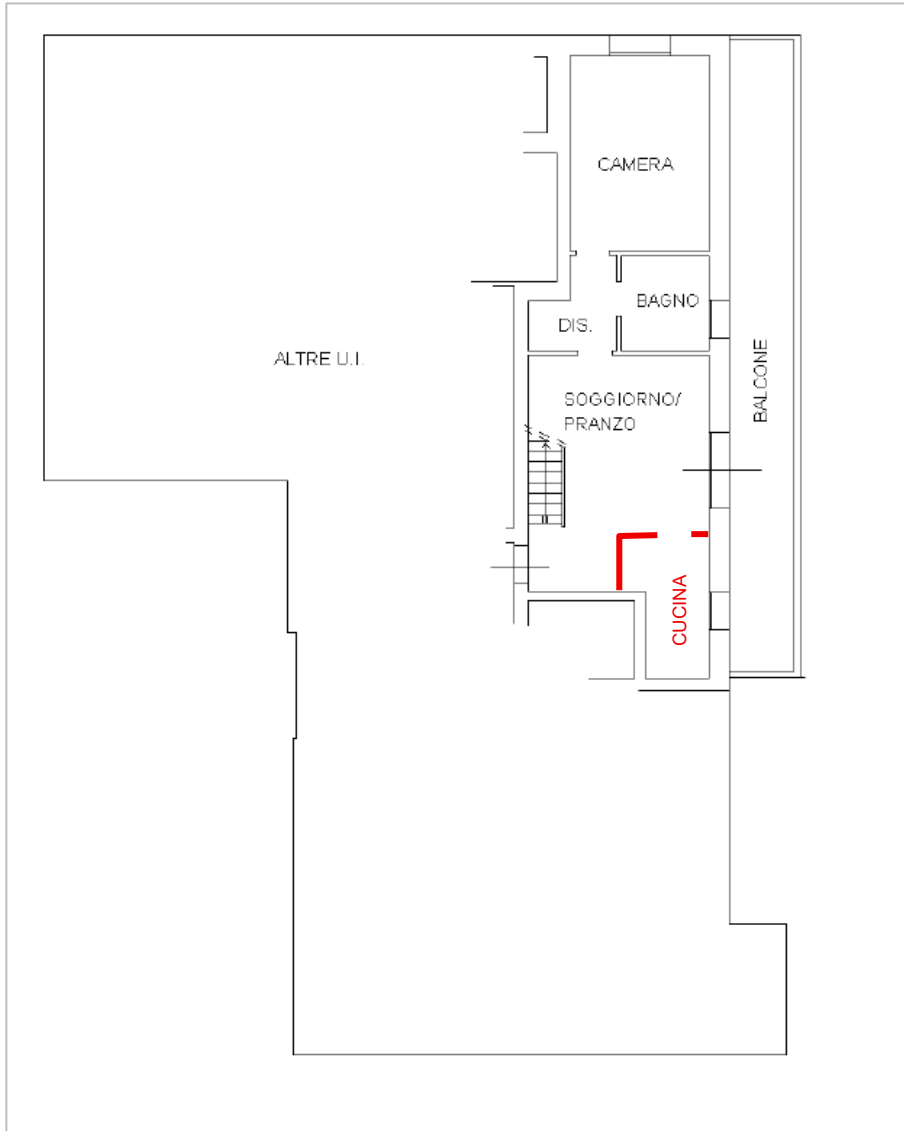
RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

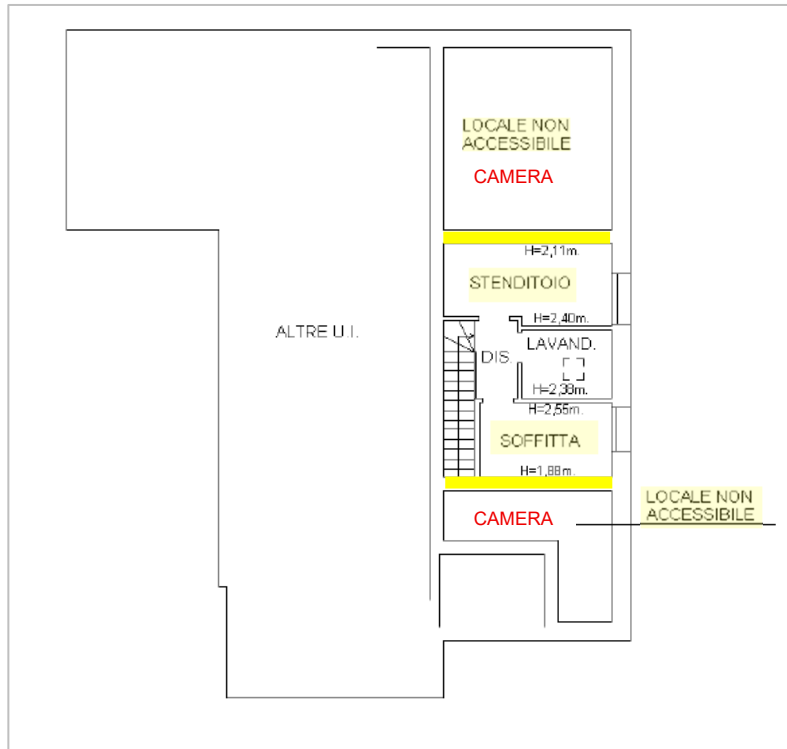
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

PLANIMETRIE CATASTALI CON RAPPRESENTAZIONE DELLE DIFFORMITA' (non in scala)

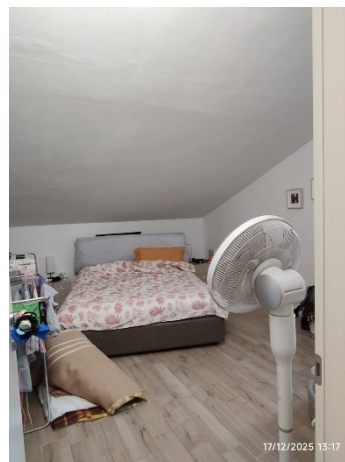
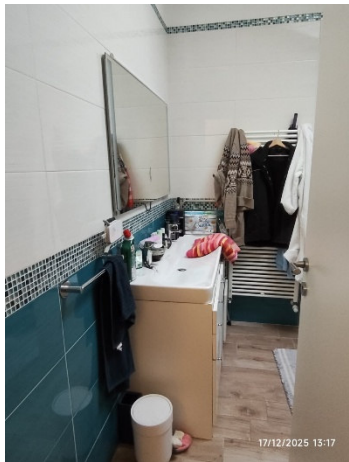
PIANO QUARTO



PIANO QUINTO (SOTTOTETTO)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



4.1.13 - VALORE DEL BENE

DEFINIZIONI

Valore di mercato (IV edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 4 § 2.2).

Secondo l'International Valuation Standard il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Valore di mercato (IV edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 4 § 2.4).

Secondo Banca d'Italia il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

Superficie Commerciale.

Superfici lorde delle porzioni immobiliari considerate in ragione della loro tipologia e destinazione, misurate al lordo delle murature (in mezzaria di queste se trattasi di murature di confine con altre unità immobiliari o porzioni comuni, chiuse, dell'edificio, ed interamente considerate se murature di confine con aree esterne), vuoto per pieno per le scale interne ad ogni piano che esse collegano. La superficie sarà computata due volte in caso di doppio volume.

Alle superfici esterne lorde così determinate sarà poi applicato il rapporto mercantile come di seguito indicato, ossia:

- 1- *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*
- 2- *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*
- 3- *40% delle logge e/o verande coperte aventi una superficie fino a 10 m2 (20 % per la superficie eccedente i 10 m2)*
- 4- *30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 m2 (15 % per la superficie eccedente i 10 m2)*
- 5- *25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm.200*
- 6- *15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm.200*
- 7- *nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm.150 (analogamente agli stessi criteri stabiliti dal Catasto Fabbricati)*
- 8- *l'area cortiliva esclusiva va valutata nella sua superficie e stimata a parte*
- 9- *l'area cortiliva comune è sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie*
- 10- *le autorimesse e i posti auto vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.*

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è quello di determinare il "valore di base per la vendita forzata disposta dall'autorità Giudiziaria".

Tale valore viene determinato attraverso la ricerca del **valore di mercato** opportunamente ridotto in ragione delle condizioni particolari della vendita forzata, imposta dalla procedura, che prevede l'assenza di garanzie sui vizi del bene, la vendita in tempi e condizioni molto differenti rispetto alle tempistiche e alle condizioni di una normale trattativa così come deducibile dalla definizione del valore di mercato.

CRITERI DI STIMA

L'esperta stimatrice tiene conto, in sintesi, delle seguenti peculiarità:

- ubicazione del cespite;
- tipologia edilizia degli immobili;
- tipologia strutturale degli immobili;
- epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- stato di manutenzione;
- destinazione d'uso;
- razionalizzazione degli spazi;
- dimensioni dell'immobile;
- dotazioni tecnologiche e impiantistiche;
- regolarità edilizia;
- inquadramento urbanistico;
- stato economico condominiale;
- possibilità di trasformazione.

La raccolta dei dati immobiliari, in riferimento alle anzidette peculiarità, è stata espletata sulla base della metodologia del confronto di mercato, impostato sulla comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili e di prezzo noto.

Individuato quindi il segmento di mercato nel quale ricade il bene da stimare, la scrivente stimatrice ha condotto indagini locali presso agenzie immobiliari, professionisti ed enti pubblici che, complementari alla propria conoscenza del mercato immobiliare locale per la tipologia in specie ed opportunamente valutate, gli hanno permesso di determinare il valore mono-parametrico medio per unità di superficie da potere applicare alla superficie commerciale dell'immobile trattato. Si è fatto accesso anche alla banca dati dell'osservatorio immobiliare OMI dell'agenzia delle entrate. Si fa riferimento nella fattispecie, anche dell'andamento dell'ultimo periodo delle vendite immobiliari presso l'asta del Tribunale di Reggio Emilia.

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 - Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra, tenuto conto delle condizioni manutentive, delle peculiarità e delle dotazioni, delle superfici lorde, così come desunte dagli elaborati di Concessione, si addivene alle seguenti espressioni di valore:

| UNITA' | Piano | Descrizione Locale | Superficie Lorda (mq) | Rapp. Mercantile | Sup. Commerciale (mq) | Valore Unitario (€/mq) | Valore Complessivo |
|--|-------|-----------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| <u>Appartamento</u> | | | | | | | |
| Mapp. 428 Sub. 13 | 4° | Appartamento | 64,00 | 1 | 64,00 | | |
| | 5° | Sottotetto | 64,00 | 0,6 | 38,40 | | |
| | 4° | Balcone (fino 10 mq) | 10,00 | 0,3 | 3,00 | | |
| | 4° | Balcone (oltre 10 mq) | 13,36 | 0,15 | 2,00 | | |
| Superficie Commerciale (con arrotondamento) | | | | | 107,00 | € 1.700,00 | € 181.900,00 |
| <u>Garage</u> | | | | | | | |
| Mapp. 428 Sub. 18 | T | Garage | 15,00 | 1 | 15,00 | | |
| Superficie Commerciale | | | | | 15,00 | € 700,00 | € 10.500,00 |
| <u>Posto auto scoperto</u> | | | | | | | |
| Mapp. 428 Sub. 31 | T | Posto auto scoperto | 13,00 | 1 | 13,00 | | |
| Superficie Commerciale | | | | | 13,00 | € 200,00 | € 2.600,00 |
| | | | | | | | |
| Valore compendio imm.re | | | | | | | € 195.000,00 |

BASE D'ASTA

Al valore di mercato determinato sopra, sarà apportata una riduzione massima del 20%, tenendo conto del fatto che i cespiti saranno soggetti a vendita forzata priva di garanzie su vizi occulti sull'opera ed eventuali irregolarità delle parti comuni. La sottoscritta, valutato l'attuale mercato immobiliare, lo stato delle compravendite, la destinazione d'uso di immobili analoghi già posti in vendita presso l'IVG di Reggio Emilia considerando inoltre l'incidenza dei costi/oneri da sostenersi per la regolarizzazione dei beni propone una riduzione di valore pari al 10,00 % ca. (<20%) comprensiva delle spese di revisione generale degli impianti come da D.M. 37/2008.

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

€. 175.500,00

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

-Oneri di regolarizzazione €. 10.5000,00

-Costi di ripristino €. 2.500,00

-Insoluti verso il condominio €. 3.628,00

TOTALE DETRAZIONI €. 16.600,00-

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

Valore (intero lotto)
€.158.000,00
(Euro Centocinquantottomila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta (intero lotto)
€.118.500,00
(Euro Centodiciottomilacinquecento/00)

Per il **Lotto 1 (unico)**, sino ad ora identificato.

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 - Rubiera (RE)
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

5- STATO CIVILE DEI DEBITORI

Il Sig. Aloba Bryan risulta aver contratto matrimonio con la Sig.ra Spaggiari Sabrina in data 09.10.2016 a Berceto (PR) e di rientrare in regime di comunione legale dei beni (come da certificato anagrafico allegato alla presente relazione al punto 7.8).

6- ALTRE OSSERVAZIONI

MATERIALI TOSSICO/NOCIVI:

Non presenti.

ALTRO:

Non vi è altro da segnalare.

7- ALLEGATI

- 7.1. CERTIFICATO SOSTITUTIVO ART. 567 C.P.C.;
- 7.2. COPIA INCARICO;
- 7.3. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI;
- 7.4. MAPPA CATASTALE;
- 7.5. PLANIMETRIE CATASTALI E ELABORATO PLANIMETRICO;
- 7.6. VISURE CATASTALI;
- 7.7. PRECEDENTI EDILIZI;
- 7.8. CERTIFICATI DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA OCCUPANTI;
- 7.9. VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 23/01/2026;
- 7.10. ESTRATTO SPESE CONDOMINIALI;
- 7.11. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Tanto doveva la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, lì 23.01.2026

L'estimatrice designata

geom. Francesca Rivi