

Bertolini Nando architetto
Via Roma, 110
42049 Sant'Ilario d'Enza (RE)
Email: nando@bertoliniarchitettura.it
nando.bertolini@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 113/2025

Giudice delegato: **DOTT.SSA CAMILLA SOMMARIVA**

Esecuzione promossa da

.....
contro
.....

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Esperto designato: Arch. Nando Bertolini



Sommario

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

1. RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA n. 113/2025

Esecutati:

.....

Procedenti:

.....

- Data conferimento incarico: 24/11/2025
- Scadenza consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 15/03/2026
- Udienza: 15/04/2026
- Data trascrizione pignoramento: a Reggio Emilia in data 11/06/2025
- Contributo unificato: SI

Creditori intervenuti:

- Nessuno

2. COMUNICAZIONI¹

Copia della presente perizia verrà trasmessa via PEC/e-mail o consegna cd in cassetta agli Avv.ti di parte procedente.

3. DATI CATASTALI

3.1 Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento².

1a – Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

Intestato a:

.....

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Abitazione di tipo civile	Comune di Bagnolo in Piano (RE), via Don Minzoni n. 5	23	139	14		A/2	1	7 vani		€ 560,36
		23	139	4		C/6	3	14 mq		€ 49,89
Note	Appartamento al piano 1 e autorimessa PT									

3.2 Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia³.

¹ Allegato 8.1 Documentazione inizio attività peritali

² Allegato 8.3 Atto di pignoramento

Ila – Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

Intestato a:

.....

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Abitazione di tipo civile	Comune di Bagnolo in Piano (RE), via Don Minzoni n. 5	23	139	14		A/2	1	7 vani	121 mq (escluso aree scoperte: 114 mq)	€ 560,36
		23	139	4		C/6	3	14 mq	15 mq	€ 49,89
Note	Appartamento al piano 1 e autorimessa PT									

Confini est cortile condominiale quindi via pubblica, ovest cortile condominiale e altra unità abitativa, sud cortile condominiale, nord altra unità abitativa.

3.3 Commenti alla situazione catastale

I dati catastali riportati nello *Schema Ia* sono quelli desunti dagli *atti di pignoramento*, quelli dello *Schema Ila* sono quelli della *situazione catastale attuale*, relativamente ai beni immobili citati negli atti di pignoramento. I dati Catastali presenti nell'Atto di Pignoramento, corrispondono effettivamente a quelli della situazione catastale. L'appartamento esistente non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale.

4. DESCRIZIONE DEI BENI⁴

- **PROPRIETA' DI CIVILE ABITAZIONE, IN VIA DON MINZONI, 5 BAGNOLO IN PIANO (RE)**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di un condominio con annessa cantina e autorimessa al piano terra. Si tratta di un appartamento residenziale posto nella prima periferia del comune di Bagnolo in Piano (RE), posto poco in prossimità a servizi e negozi. L'immobile è stato edificato di primo impianto probabilmente nel 1976, è stato ben mantenuto e si trova complessivamente in buone condizioni. Ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato con tamponature in muratura, solai in latero-cemento, paramenti esterni intonacati e tinteggiati. Dalla strada pubblica via Don Minzoni si trova l'ingresso del condominio, entrando si trova il vano scala (senza ascensore), al primo piano un disimpegno comune anticipa l'ingresso all'appartamento. Si entra da un ingresso poi a sx la cucina e a dx il soggiorno con terrazzo, dal soggiorno si accede alla zona notte dove da un disimpegno si accede alle tre camere da letto di cui due matrimoniali, al bagno e alla lavanderia. Al piano terra una piccola cantina e l'autorimessa. I serramenti esterni sono in legno con vetro

³ Vedi Allegati 8.6, Documentazione catastale

⁴ Vedi Allegati 8.6, 8.10, 8.11 Documentazione catastale, Corografia, Documentazione fotografica

camera e tapparelle in pvc, portoncino d'ingresso in legno e porte interne in legno tamburato con vetro.

I pavimenti sono in ceramica, rivestimenti ceramici nel bagno, nella lavanderia e nella cucina, le restanti pareti intonacate e tinteggiate.

L'alloggio ha un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano nella lavanderia e termosifoni interni. L'impianto idrico è condominiale e in buone condizioni di mantenimento e conservazione. L'impianto elettrico è autonomo e in buone condizioni.

5. LOTTI DI VENDITA

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

5.1 Lotto n.1



Corografia d'inserimento con individuazione delle proprietà pignorate.

5.1.1 Dati catastali⁵

Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

⁵ Allegato 8.6 Documentazione catastale

Intestato a:

.....

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Abitazione di tipo civile	Comune di Bagnolo in Piano (RE), via Don Minzoni n. 5	23	139	14		A/2	1	7 vani	121 mq (escluso aree scoperte: 114 mq)	€ 560,36
		23	139	4		C/6	3	14 mq	15 mq	€ 49,89
Note	Appartamento al piano 1 e autorimessa PT									

Diritto Pignorato: quota di proprietà di immobile 100%.

5.1.2 Descrizione commerciale⁶

Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di un condominio con annessa cantina e autorimessa al piano terra.

Si tratta di un appartamento residenziale posto nella prima periferia del comune di Bagnolo in Piano (RE), posto poco in prossimità a servizi e negozi. L'immobile è stato edificato di primo impianto probabilmente nel 1976, è stato ben mantenuto e si trova complessivamente in buone condizioni. Ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato con tamponature in muratura, solai in latero-cemento, paramenti esterni intonacati e tinteggiati. Dalla strada pubblica via Don Minzoni si trova l'ingresso del condominio, entrando si trova il vano scala (senza ascensore), al primo piano un disimpegno comune anticipa l'ingresso all'appartamento. Si entra da un ingresso poi a sx la cucina e a dx il soggiorno con terrazzo, dal soggiorno si accede alla zona notte dove da un disimpegno si accede alle tre camere da letto di cui due matrimoniali, al bagno e alla lavanderia. Al piano terra una piccola cantina e l'autorimessa.

5.1.3 Regolarità edilizia⁷

L'immobile risulta regolare: Pratica edilizia n. 13/1976 del 04/03/1976, pratica CILA-Superbonus n. 149/2022. L'edificio risulta regolare.

Inquadramento Urbanistico:

Le proprietà pignorate sono identificate dal RUE in vigore approvato dal Comune di Bagnolo in Piano (RE) come:

AC1 – Sub ambiti consolidati a prevalente uso residenziale

5.1.4 Eventuali opere di ripristino

Nessuno.

5.1.5 Costi di regolarizzazione

Nessuno.

⁶ Allegato 8.11 Documentazione fotografica

⁷ Allegato 8.2, 8.7, 8.8 Documentazione sopralluogo, Certificati edilizi, Estratto PUG

5.1.6 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato da affittuari con regolare contratto d'affitto.

5.1.7 Vincoli e oneri giuridici⁸

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

- A) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: Non Riscontrate
 - o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate⁹.

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

Iscrizioni e trascrizioni

.....

.....

5.1.8 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

5.1.9 Valore del bene

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

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene¹⁰, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

⁸ Allegato 8.4 Certificato notarile

⁹ Risultano tra loro coniugati

¹⁰ La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie 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

Si ritiene di attribuire all'immobile il valore base desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, all'esposizione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai servizi, alla consistenza, alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene.

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

Valore lotto

Stima del bene descritto. La valutazione di mercato, effettuata a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue considerando il valore dell'area circostante il fabbricato nel valore dello stesso:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Abitazione di tipo civile	Comune di Bagnolo in Piano (RE), via Don Minzoni n. 5	23	139	14		A/2	1	7 vani	121 mq (escluso aree scoperte: 114 mq)	€ 560,36
		23	139	4		C/6	3	14 mq	15 mq	€ 49,89
Note	Appartamento al piano 1 e autorimessa PT									

Diritto Pignorato: Piena proprietà per 1/1

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Descrizione	Superficie utile lorda(mq)	Coefficiente di ragguglio	SC (mq)
Autorimessa piano terra	15,12	0,25	3,78
Appartamento piano primo	115,38	1,00	115,38
Balcone piano primo	7,44	0,30	2,23
Cantina piano terra	5,28	0,25	1,32
TOTALE COMPLESSIVO	143,22		122,71

CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

- 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 sono considerati a corpo

Descrizione	SC (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore totale (Euro)
Autorimessa piano terra	3,78	€ 1.050,00	€ 3.969,00
Appartamento piano primo	115,38	€ 1.050,00	€ 121.149,00
Balcone piano primo	2,23	€ 1.050,00	€ 2.343,60
Cantina piano terra	1,32	€ 1.050,00	€ 1.386,00
TOTALE IMMOBILE	122,71		€ 128.847,60
Abbattimento del 20%			€ 25.769,52
Spese condominiali arretrate			€ 10.637,55
Totale			€ 92.440,53
Totale stima perizia arrotondata			€ 92.000,00

5.1.10 Atti di provenienza dei beni¹¹

I beni di cui al lotto n.1 all' esecutato sono pervenuti:

Atto notarile di compravendita del notaio

5.1.11 Note

Nessuna.

Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate:

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, risulta essere il contratto di locazione n. 14004/3T/2019 a nome del solo L'Agenzia delle Entrate ha registrato solo il numero del contratto e non l'atto completo (non è formalmente indispensabile) che ci è stato fornito dall'affittuario.

Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale:

L'amministrazione del condominio è in capo a PRO.GEST SRL in via Paradisi 1/1 a Reggio Emilia. Le spese condominiali annue ammontano ad € 1.659,04 e vi è un saldo a debito per gli anni precedenti di € 10.637,55.¹²

6. Stato civile dei debitori

¹¹ Allegato 8.5 Atto di provenienza

¹² Allegato 8.14 Spese condominiali

Relativamente allo stato civile gli esecutati risultano tra loro
.....¹³

7. Altre notizie

Attestato di Prestazione Energetica:

Attestato di Prestazione Energetica presente, classe energetica C.

8. Elenco degli allegati

- 8.1 Documentazione inizio attività peritali
- 8.2 Documentazione sopralluogo
- 8.3 Atto di pignoramento
- 8.4 Certificato Notarile
- 8.5 Atto di provenienza
- 8.6.1 Documentazione catastale-visura appartamento
- 8.6.2 Documentazione catastale-plan appartamento
- 8.6.3 Documentazione catastale-visura autorimessa
- 8.6.4 Documentazione catastale-plan autorimessa
- 8.7.1 Certificati edilizi – Pratica edilizia 13 del 1976
- 8.7.2 Certificati edilizi – CILA-Superbonus 149 del 2022
- 8.8 Stralcio cartografico RUE
- 8.9 certificato matrimonio
- 8.10 Corografia di inserimento
- 8.11 Documentazione fotografica
- 8.12 Allegati A e B
- 8.13.1 Agenzia entrate Contratti di locazione
- 8.13.2 Contratti di locazione
- 8.14 Spese condominiali

Reggio Emilia, lì 27/02/2026

L'esperto designato
Arch. Nando Bertolini

¹³ Allegato 8.9 Certificato di matrimonio