

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. 159/2025

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	9
7 Altre notizie	9
8 Elenco degli allegati	9

1. RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA n. 159/2025

Esecutato:

.....

Procedente:

.....

- 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 03/10/2025
- 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:

.....-proprietà 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Magazzino	Comune di Campagnola (RE), Viale Risorgimento (complesso condominiale Oriente)	14	138	22		C/2	2	86 mq		€ 177,66

¹ Allegato 8.1 Documentazione inizio attività peritali

² Allegato 8.3 Atto di pignoramento

3.2 Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia³.**Ila** – Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)**Intestato a:**

.....-proprietà 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Magazzino-autorimessa	Comune di Campagnola (RE), Viale Risorgimento (complesso condominiale Oriente)	14	138	26 (ex 22)		C/6	3	85 mq	94 mq	€ 359,97

Confini est area comune, sud cortile condominiale, ovest altra unità, nord area comune.

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, non corrispondono effettivamente a quelli della situazione catastale in quanto il subalterno 22 è stato soppresso e sostituito dal 26.** L'immobile esistente non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale.

4. DESCRIZIONE DEI BENI⁴

- **PROPRIETA' DI AUTORIMESSA IN VIALE RISORGIMENTO N. 21 NEL COMUNE DI CAMPAGNOLA (RE)**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da piena proprietà di autorimessa con cantina e lavanderia posti al piano seminterrato in un condominio residenziale e commerciale posto in prossimità del centro del comune di Campagnola (RE). L'immobile è stato edificato di primo impianto nel 1971, mantenuto in modo accettabile 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 si scende ad un cortile comune e da lì si trova l'ingresso dell'autorimessa. Entrando nell'autorimessa a destra c'è un'ampia cantina ed una lavanderia. I serramenti esterni sono: le finestre in alluminio naturale con doppio vetro, portone autorimessa in ferro e porte interne con pannelli precari.

³ Vedi Allegati 8.6, Documentazione catastale⁴ Vedi Allegati 8.6, 8.10, 8.11 Documentazione catastale, Corografia, Documentazione fotografica

I pavimenti sono in ceramica in tutti i locali. Le pareti della lavanderia sono rivestite in ceramica, le restanti pareti intonacate e tinteggiate.

L'immobile ha un impianto elettrico ed idraulico presente ma risulta servito a detta dell'esecutato da altro immobile.

Si segnalano infiltrazioni d'acqua dai muri contro-terra inoltre l'esecutato segnala alcuni allagamenti episodici dovuti alla scarsa portata della fognatura posta nel cortile.

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:

.....-proprietà 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Magazzino-autorimessa	Comune di Campagnola (RE), Viale Risorgimento (complesso condominiale Oriente)	14	138	26 (ex 22)		C/6	3	85 mq	94 mq	€ 359,97

Diritto Pignorato: quota di proprietà di immobile 100%.

5.1.2 Descrizione commerciale⁶

Piena proprietà di autorimessa con cantina e lavanderia posti al piano seminterrato in un condominio residenziale e commerciale posto in prossimità del centro del comune di Campagnola (RE). L'immobile ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato con tamponature in muratura, solai in latero-cemento, paramenti esterni intonacati e tinteggiati. Dalla strada pubblica si scende ad un cortile comune e da lì si trova l'ingresso dell'autorimessa. Entrando nell'autorimessa a destra c'è un'ampia cantina ed una lavanderia.

5.1.3 Regolarità edilizia⁷

L'immobile risulta regolare: l'edificio come primo impianto è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 5 del 1971 e una sanatoria n. 29 del 2020.

Inquadramento Urbanistico:

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

AC1 Ambiti consolidati a prevalente uso residenziale

5.1.4 Eventuali opere di ripristino

Sistemazione impianti elettrici e idrico.

5.1.5 Costi di regolarizzazione

Nessuno.

5.1.6 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta non occupato.

5.1.7 Vincoli e oneri giuridici⁸

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

A) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

⁶ Allegato 8.11 Documentazione fotografica

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

⁸ Allegato 8.4 Certificato notarile

- o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: Non Ricontrate
- 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.

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

⁹ Risulta coniugato in regime di separazione dei beni

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
- ☐ ☐ 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

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
Magazzino-autorimessa	Comune di Campagnola (RE), Viale Risorgimento (complesso condominiale Oriente)	14	138	26 (ex 22)		C/6	3	85 mq	94 mq	€ 359,97

Diritto Pignorato: quota di proprietà di immobile 100%.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Descrizione	Superficie utile lorda(mq)	Coefficiente di ragguglio	SC (mq)
PT autorimessa con accessori	95,50	0,25	23,88
Totale	95,50		23,88

CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

Descrizione	SC (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore totale
PT cantine e portico	23,88	950,00	€ 22.681,25
Totale parziale	23,88		€ 22.681,25
Abbattimento del 20%			€ 4.536,25
Allaccio utenze energia elettrica e acqua			€ 2.000,00
Totale			€ 16.145,00
Totale stima perizia arrotondata			€ 16.000,00

5.1.10 Atti di provenienza dei beni¹¹

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

1. 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, non risulta presente nessun contratto di locazione.

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 € 300 e vi è un saldo a debito per gli anni precedenti di € 353,39.¹²

6. Stato civile del debitore

Coniugato in regime di separazione dei beni

7. Altre notizie

Attestato di Prestazione Energetica:

Non presente

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 sub 22 soppresso
- 8.6.2 Documentazione catastale-visura autorimessa
- 8.6.3 Documentazione catastale-planimetria
- 8.7.1 Certificati edilizi – Licenza edilizia n. 5 del 1971
- 8.7.2 Certificati edilizi – Sanatoria SCIA n.29 del 2020
- 8.8 Stralcio cartografico RUE
- 8.9 certificato matrimonio

¹¹ Allegato 8.5 Atto di provenienza

¹² Allegato 8.14 Spese condominiali

- 8.10 Corografia di inserimento
- 8.11 Documentazione fotografica
- 8.12 Allegati A e B
- 8.13 Agenzia entrate negatività contratti di locazione
- 8.14 Spese condominiali

Reggio Emilia, lì 01/03/2026

L'esperto designato
Arch. Nando Bertolini