

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

**Ufficio Esecuzioni immobiliari**

**Esecuzione immobiliare 121/2025**

**Giudice delegato: Dott. Niccolo' Stanzani Maserati**



Esecuzione promossa da: **OLYMPIA SPV S.R.L. e per essa quale mandataria  
doValue S.p.A.**

**(Avv. Celestina Tinelli)**

contro: \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_

**PERIZIA TECNICA e ALLEGATI**

Esperto designato: **Geom. Gabriele Bertozzi**

<b>DATO</b>	<b>CONFORME</b>	<b>SITUAZIONE RILEVATA / RISCOINTRATA</b>					
<b>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</b>	SI		07/08/2025 – R.G. 18870 R.P. 13767				
<b>DIRITTO REALE PIGNORATO</b>	SI		DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<b>UBICAZIONE IMMOBILI</b>	-		REGGIO EMILIA (RE) – Via Giuseppe Turri n° 37 4°P Int. 8				
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	-		<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
		REGGIO EMILIA		137	147	49	A/2
				137	147	88	C/6
<b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>	SI		LE PLANIMETRIE CATASTALI <b>NON</b> SONO CONFORMI ALLO STATO DEI LUOGHI RILEVATO				
<b>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</b>	SI		IMMOBILE CONFORME ALLE NORME SULLE TOLLERANZE				
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	VER.		NON CONFORMI –				
<b>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	NO		NON CONSEGNATO				
<b>STATO OCCUPAZIONALE</b>	-		VUOTO				
<b>STATO DI ARREDAMENTO</b>	-		SI CONSIGLIA LO SMALTIMENTO DI TUTTI GLI ARREDI PRESENTI VISTO LE PESSIME CONDIZIONI SANITARIE				
<b>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</b>	-		L'INCURIA NELLA CUSTODIA HA COMPORTATO LA PRESENZA DI NOTEVOLI QUANTITA' DI GUANO DEI COLOMBI STABILMENTE INSEDIATI-				
<b>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</b>	-		L'INCURIA NELLA CUSTODIA HA COMPORTATO LA PRESENZA DI NOTEVOLI QUANTITA' DI GUANO DEI COLOMBI STABILMENTE INSEDIATI-				
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>	SI		VI SONO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)				
<b>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</b>	<b>€. 76.000,00</b> - EURO SETTANTASEMILA/00						
<b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</b>	<b>€. 57.000,00</b> - EURO CINQUANTASETTEMILA/00						
<b>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</b>	22/04/2026 - ore -----						
<b>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</b>	EMILBANCA, Via Adua 97/d – REGGIO NELL'EMILIA						

## 0-SOMMARIO

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>3</b>
<b>1-RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>4</b>
<b>2-COMUNICAZIONI</b> .....	<b>4</b>
<b>3-DATI CATASTALI</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO</b> ..	<b>5</b>
<b>3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI IN VISURA CATASTALE ALLA DATA DELLA PERIZIA</b> .....	<b>6</b>
<b>3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE</b> .....	<b>6</b>
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>6</b>
<b>5-LOTTO DI VENDITA</b> .....	<b>10</b>
<b>5.1-LOTTO UNICO</b> .....	<b>10</b>
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI .....	10
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	10
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA .....	11
5.1.4-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE SONO A CARICO DELL'ACQUIRENTE AGGIUDICATARIO .....	12
5.1.5-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	14
5.1.6-VINCOLI PENALI E SITUAZIONE DI FATTO.....	14
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	15
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	15
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	15
5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE .....	15
5.1.9-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE.....	16
5.1.10-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE .....	32
VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....	32
VALUTAZIONE DEI BENI.....	32
VALORE LOTTO unico.....	32
5.1.11-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE.....	33
<b>6-STATO CIVILE DEI DEBITORI</b> .....	<b>33</b>
<b>7-CARATTERISTICHE DEI MOBILI ALL'INTERNO O NELLE PERTINENZE</b> .....	<b>33</b>
<b>8-ALTRE NOTIZIE</b> .....	<b>33</b>
<b>9-ALLEGATI</b> .....	<b>34</b>
9.1 RACCOMANDATA A.R./PEC - INIZIO OPERAZIONI PERITALI .....	34
9.2 ATTO NOTAIO SALVATORE ALOISIO DEL 22/02/1978 .....	34
9.3 VISURA CATASTALE - ESTRATTO DI MAPPA - PLANIMETRIE CATASTALI.....	34
9.4 VERIFICHE EDILIZIE.....	34
9.5 RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO RILEVATO CON DIFFORMITA' IN GIALLO E ROSSO ...	34
9.6 ESTRATTI ANAGRAFICI .....	34
9.7 VERBALE DI SEQUESTRO PREVENTIVO GIUDIZIARIO R.G. 323/2013 DEPOSITATO IL 20/01/2023	34
9.8 ISPEZIONI IPOTECARIE - ELENCO DELLE FORMALITA' .....	34
9.9 ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE .....	34
9.10 SPESE CONDOMINIALI - CONDOMINIO "PAULONIA VIA TURRI 37".....	34
9.11 ALLEGATO A.....	34
9.12 ALLEGATO B.....	34
9.13 ALLEGATO C.....	34

## **1-RIASSUNTO E DATI GENERALI**

### **PROCEDURA N° 121/2025**

**Esecutati:** \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_

**Procedente:** OLYMPIA SPV S.R.L. e per essa quale mandataria **doValue S.p.A.** (Avv. Celestina Tinelli)

- **Data conferimento incarico:** 17/12/2025
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:** 23/03/2026
- **Udienza:** 22/04/2026 ore \_\_\_\_\_
- **Data trascrizione pignoramento:** 27/10/2025
- **Contributo unificato:** SI

**Intervenuti:** AGENZIA DELLE ENTRATE Direzione Regionale Emilia Romagna  
AGENZIA DELLE ENTRATE Direzione Regionale Veneto

## **2-COMUNICAZIONI**

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate tramite raccomandata A/R<sup>1</sup> e/o PEC, della nomina in qualità di Esperto Estimatore e dell'inizio delle operazioni peritali il giorno 07/01/2026.

L'Istituto Vendite giudiziario ha provveduto ad informare le parti interessate tramite raccomandata A/R della nomina in qualità di surroga del custode e dell'avviso di accesso.

Il giorno del sopralluogo (concordato dal Custode e alla presenza di Agenti della Questura di Reggio Emilia), è stato effettuato dal sottoscritto Perito e dal Custode in data 26/02/2026.

---

<sup>1</sup> Allegato 9.1 – Raccomandata A/R-PEC inizio Operazioni Peritali

### 3-DATI CATASTALI

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

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.) DI REGGIO EMILIA (RE)

**INTESTATI:**

\_\_\_\_\_ nata in ALBANIA (EE) il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - PROPRIETARIA per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

\_\_\_\_\_ nato in ALBANIA (EE) il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - PROPRIETARIO per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Appartamento	Comune di Reggio Emilia Via Giuseppe Turri n° 37	137	147	49	A/2 - ___	7,5 vani	___ m <sup>2</sup>	€. ___,__
Autorimessa	Comune di Reggio Emilia Via Giuseppe Turri n° 37	137	147	88	C/6 - ___	13 m <sup>2</sup>	___ m <sup>2</sup>	€. ___,__

### 3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI IN VISURA CATASTALE<sup>2</sup> ALLA DATA DELLA PERIZIA

#### II - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.) DI REGGIO EMILIA (RE)

##### INTESTATI:

\_\_\_\_\_ nata in ALBANIA (EE) il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - PROPRIETARIA per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

\_\_\_\_\_ nato in ALBANIA (EE) il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - PROPRIETARIO per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub. Zona Cens.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Appartamento	Comune di Reggio Emilia Via Giuseppe Turri n° 37	137	147	49 2	A/2 - 3	7,5 vani	Totale: _132 mq Totale escluse aree scoperte: 127 mq	€. 735,95
Autorimessa	Comune di Reggio Emilia Via Giuseppe Turri n° 37	137	147	88 2	C/6 - 8	13 m <sup>2</sup>	__ m <sup>2</sup>	€. 73,85

### 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello schema II sono quelli attinenti alla visura catastale attuale. La proprietà risulta NON regolarmente censita **NON VI è corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato rilevato.**

## 4-DESCRIZIONE DEI BENI

**IMMOBILI:** Piena Proprietà di appartamento condominiale in Reggio Emilia, Via Giuseppe Turri n° 37 Int. 8, e precisamente appartamento posto al Quarto Piano con Cantina pertinenziale al 1°PST oltre che da una Autorimessa posta sempre al 1°PST. L'appartamento ha l'affaccio su tre lati (Est, Sud e Ovest). All'appartamento vi si accede da una scala interna condominiale con Ascensore, collegante tutti i piani accessibili.

<sup>2</sup> Allegato 9.2 – Visura Catastale – Estratto di Mappa – Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali

L'appartamento, è composto da: Ingresso, Disimpegno, Cucina, Balcone lato Ovest, Soggiorno, Balcone lato Sud, Studio, Disimpegno notte, camera da Letto angolo Sud-Est, W.c., Bagno, altra camera da Letto matrimoniale lato Est, Balcone lato Est, al piano interrato vi è una piccola Cantina pertinenziale e una Autorimessa.

L'immobile è in pessimo stato di conservazione e manutenzione dovuto alla mancata corretta gestione dell'incaricato della custodia giudiziale. L'appartamento al momento dell'accesso si presentava con quasi tutte le finestre aperte come pure erano aperte gran parte delle tapparelle oscuranti, con "nutrita" presenza indisturbata di volatili (colombi) e "guano" quasi stratificato su pavimenti, pareti e su tutto il mobilio presente. I pavimenti dell'Appartamento, sono in gres porcellanato, le pareti della Cucina, W.c. e del Bagno per la maggior parte della loro altezza sono rivestite con piastrelle di ceramica. I telai a vetro sono in PVC come pure le tapparelle di chiusura. La porta di ingresso è del tipo blindata mentre quelle interne all'appartamento sono in legno tamburato tinto noce. L'impianto di riscaldamento è garantito da terminali radianti in ghisa con fluido vettore proveniente da impianto di teleriscaldamento. L'impianto elettrico NON è conforme. Vi la presenza di tubazioni di trasporto gas metano per l'alimentazione di impianti di cottura all'interno dei vari locali assolutamente NON a norma di legge.

Il complesso condominiale ove è inserita l'U.I. in oggetto all'epoca della sua costruzione era uno degli elementi più distintivi dal punto di vista residenziale della città di Reggio Emilia, da notare che la distribuzione dei locali oggetto di perizia e la loro esposizione risulta tutt'oggi più che ottimale con eccellente vivibilità anche per una famiglia numerosa.

L'immobile di cui fa parte l'appartamento, è stato costruito con struttura portante mista in laterizio e C.A. prettamente del tipo prefabbricato.

Il fabbricato condominiale ha avuto l'Abitabilità nel luglio 1977, ed è ubicato a 500 ml. dall'ingresso della Stazione Ferroviaria. In zona sono presenti tutti i servizi alla residenza.

L'appartamento è sottoposto a "SEQUESTRO PREVENTIVO" (x art. 321 C.P.P.), vedi capitolo **5.1.6.** "Vincoli Penali e Situazione di Fatto".

La **superficie commerciale** dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa **122,00 mq<sup>3</sup>** così calcolata:

**Mappale 147 Sub.49 – A/2 - (Fg.137):**

**Appartamento 4°P Int. 8:**

- Ingresso	(mq. 8,70 x 1,00) =	mq.	8,70
- Cucina	(mq. 11,50 x 1,00) =	mq.	11,50
- Balcone lato Ovest	(mq. 5,35 x 0,30) =	mq.	1,60
- Soggiorno	(mq. 27,60 x 1,00) =	mq.	27,60
- Balcone lato Sud	(mq. 10,00 x 0,30) =	mq.	3,00
- Balcone eccedenza	(mq. 4,00 x 0,15) =	mq.	0,60
- Studio	(mq. 13,00 x 1,00) =	mq.	13,00
- Disimpegno notte	(mq. 5,20 x 1,00) =	mq.	5,20
- Letto lato Sud	(mq. 19,30 x 1,00) =	mq.	19,30
- W.c.	(mq. 4,70 x 1,00) =	mq.	4,70
- Bagno	(mq. 6,60 x 1,00) =	mq.	6,60
- Letto lato Est	(mq. 16,00 x 1,00) =	mq.	16,00
- Balcone lato Est	(mq. 4,00 x 0,30) =	mq.	1,20
- Ripostiglio	(mq. 1,70 x 1,00) =	mq.	1,70

**Cantina 1°P ST:**

- Cantina	(mq. 5,20 x 0,25) =	mq.	<u>1,30</u>
-----------	---------------------	-----	-------------

**Totali = mq. 122,00**

**Mappale 147 Sub.88 – C/6 - (Fg.137):**

**Autorimessa 1°P ST**

- Autorimessa – C/6	(mq. 13,80 x 1,00) =	<b><u>mq. 13,80</u></b>
---------------------	----------------------	-------------------------

<sup>3</sup> 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 a livello impiantistico con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

**NON SI RISCOVTRANO irregolarità urbanistico-edilizie tali da dover presentare una procedura di Sanatoria** è però opportuno evidenziare che dal rilievo effettuato, lo stato di fatto dei luoghi non corrisponde ai disegni presentati nell'ultima variante, pertanto alla prima necessità di presentare una variazione edilizia, dette difformità dovranno essere presentate come tolleranze.

All'appartamento e all'Autorimessa, spettano i diritti proporzionali di comproprietà condominiale sugli enti ed impianti comuni e condominiali del fabbricato e delle aree comuni di cui all'art.1117 del C.C. **e comunque tutte quelle tali per legge richiamati negli Atti notarili di provenienza in particolar modo nell'atto a ministero Notaio Salvatore Aloisio Rep. 17301/3583 del 22/02/1978<sup>4</sup>.**

**Confini Appartamento 4°P:** a Est, Sud e Ovest affaccio su aree cortilive comuni, a Nord ragioni Sub. 48 e Vano scala con Ascensore comune; **della Cantina posta al 1°P-ST:** a Nord Terrapieno comune, a Est Ragioni Sub. 50, a Sud Corridoio di accesso comune.

**Confini dell'Autorimessa 1°P ST:** a Est Corsello di manovra comune, a Sud ragioni Sub. 87, a Ovest corridoio comune e a Nord ragioni Sub. 89.

---

<sup>4</sup> Allegato 9.2 – Atto Notaio Salvatore Aloisio del 22/02/1978

## 5-LOTTO DI VENDITA

Vendita in unico lotto.

### 5.1-LOTTO UNICO

#### 5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI<sup>5</sup>

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.) DI REGGIO EMILIA (RE)

#### INTESTATI:

\_\_\_\_\_ nata in ALBANIA (EE) il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - PROPRIETARIA per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

\_\_\_\_\_ nato in ALBANIA (EE) il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - PROPRIETARIO per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub. Zona Cens.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Appartamento	Comune di Reggio Emilia Via Giuseppe Turri n° 37	137	147	49 2	A/2 - 3	7,5 vani	Totale: _132 mq Totale escluse aree scoperte: 127 mq	€. 735,95
Autorimessa	Comune di Reggio Emilia Via Giuseppe Turri n° 37	137	147	88 2	C/6 - 8	13 m <sup>2</sup>	__ m <sup>2</sup>	€. 73,85

#### 5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di Reggio Emilia, Via Giuseppe Turri n. 37 int. 8, **PIENA PROPRIETA'**, di Appartamento posto al Quarto piano con Cantina pertinenziale, oltre ad una Autorimessa al 1°P-ST. L'appartamento è inserito in un complesso immobiliare ubicato nel pieno centro urbano del Comune di Reggio Emilia a 500 ml dalla Stazione Centrale ferroviaria. L'appartamento è composto da: Ingresso, Ripostiglio, Cucina, Balcone lato Ovest, Soggiorno, Balcone lato Sud, Studio, Disimpegno notte, due camere da Letto di cui una con accesso al Balcone lato Est, locale W.c. e altro locale adibito a Bagno. Al 1°P-ST da Cantina e Autorimessa pertinenziali. L'appartamento è in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con tutti gli impianti NON a norma di legge. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq.122,00** oltre ad una Autorimessa di **mq.13,80**. Fanno parte dell'immobile i proporzionali diritti di comproprietà (art.1117 e seguenti CC) sulle parti

<sup>5</sup> Allegato 9.3 – Visura Catastale – Estratto di Mappa – Planimetrie Catastali

comuni dell'edificio, comuni per legge e per destinazione come da rogiti di provenienza. **NON SI riscontrano irregolarità urbanistico-edilizie che non rientrino nelle tolleranze di legge, SI riscontrano irregolarità nelle planimetrie catastali. Vi sono Spese Condominiali insolute.**

### **5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA<sup>6</sup>**

- 01 - Autorizzazione alla "Costruzione di fabbricati costituenti il 3° lotto del P.P.L. Montedison - Via Turri...." Prot. n° 4829 del 004/06/1974;
- 02 - Autorizzazione alla Variante in Corso d'Opera Prot. n° 29173/74 del 19/02/1975;
- 03 - Abitabilità Prot. n° 6541/77 del 30/07/1977.

L'immobile NON è provvisto del "certificato energetico".

Al perito NON sono state consegnate le certificazioni degli impianti in quanto non certificabili

---

<sup>6</sup>

Allegato 9.4 - Verifiche Edilizie

#### **5.1.4-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE SONO A CARICO DELL'ACQUIRENTE AGGIUDICATARIO**

Le difformità rilevate<sup>7</sup> sono state comparate con i disegni della Variante in Corso d'opera Prot. n° 29173/74 del 19/02/1975 e i rilievi effettuati in corso di accesso all'Immobile in data 26/02/2026. La documentazione in possesso del Perito è quella scelta dal Perito stesso estratta dagli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Emilia. Nel caso in cui la documentazione prelevata non fosse completa e/o corretta lo scrivente non si ritiene responsabile circa la non presenza negli archivi telematici di eventuali incongruenze non riscontrate negli atti presenti negli archivi comunali.

*“Si precisa che le differenze costruttive, sono state ritenute in tolleranza in quanto il rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità rilasciato in data 30/07/1977, è avvenuto solo dopo il referto favorevole da parte dell'Ufficio sanitario in base alla L.R. 25 Luglio 2025 n° 5 – Art. 18 punto 5 – Art. 19-bis della L.R. n.23/2007 comma 1 ter: “.....omissis... laddove si abbia la prova che la certificazione di conformità edilizia e di agibilità rilasciata o presentata nelle forme previste dalla legge sia avvenuta a seguito di sopralluogo volto all'accertamento e verifica delle opere realizzate da parte di funzionari incaricati”.*

*Come stabilito nel comma 1-quater, “Le tolleranze di cui ai commi 1, 1.1, 1-bis 1-ter”, dovranno essere “dichiarate e rappresentate nella prima pratica edilizia che interesserà l'immobile”.*

Le difformità catastali riscontrate dovranno essere riportate negli opportuni DOCFA per l'esatta rappresentazione grafica dello stato attuale come meglio identificate nell'elaborato grafico allegato sotto riportato.

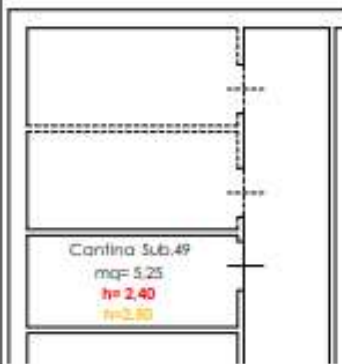
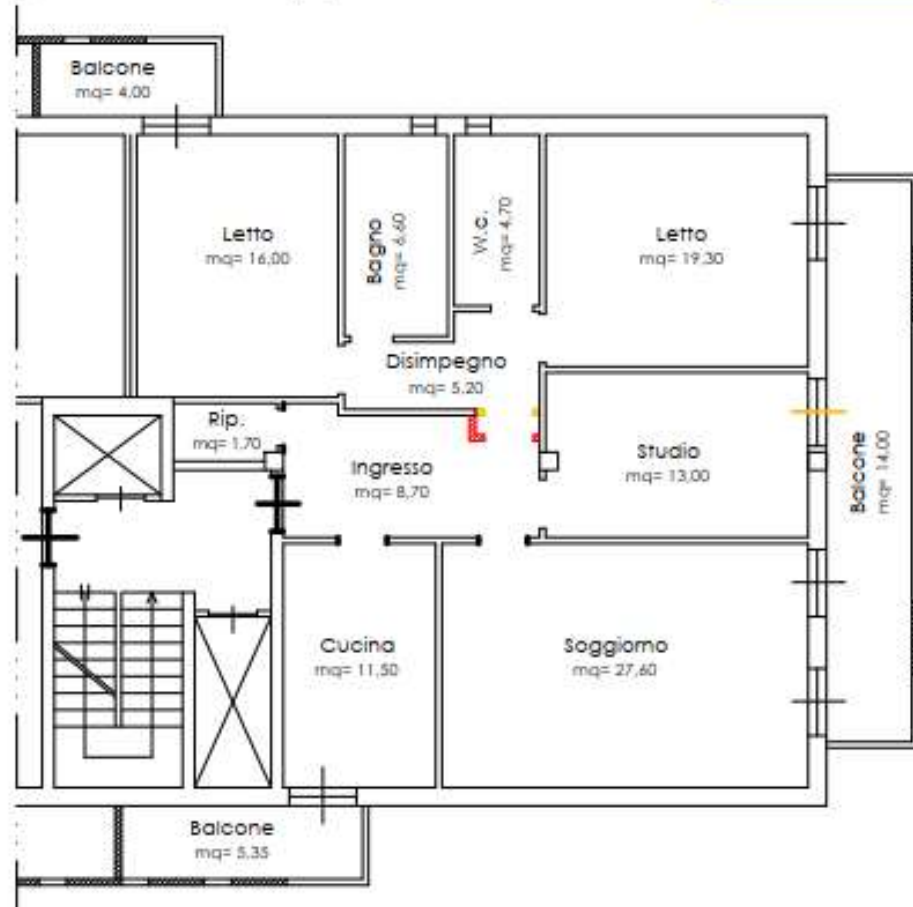
**Costo per nuovo accatastamento €. 1.500,00**

---

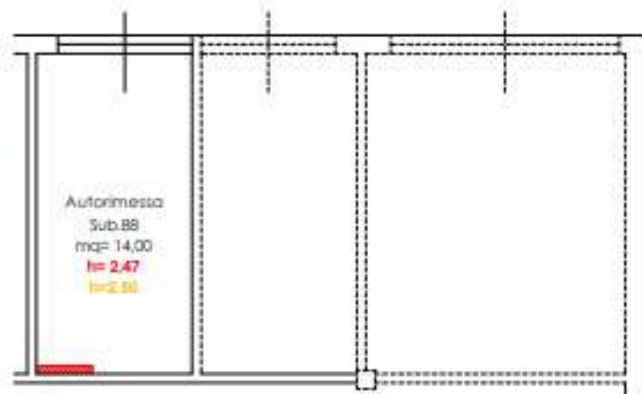
<sup>7</sup>

Allegato 9.5 – Restituzione grafica dello Stato Rilevato con difformità in Giallo e Rosso

Esec. Imm 121-2025 - Difformità rilevate in  
**GIALLO** e **ROSSO**  
Foglio 137 Mapp. 147 Sub. 49 - 4° Piano



Stato Rilevato  
1°P-ST Sub. 49 e Sub. 88  
**GIALLO** e **ROSSO**



### 5.1.5-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE<sup>8</sup>

L'immobile NON è occupato in quanto soggetto a Sequestro Preventivo (ex art. 321 C.P.P.) con Verbale dell'Autorità Giudiziaria del 20/01/2023 R.G. n° 323/2013.

L'Esecutato \_\_\_\_\_ all'Anagrafe di Reggio Emilia risulta essere residente in Via \_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ n° \_\_ lettera 00.

L'Esecutata \_\_\_\_\_ all'Anagrafe di Reggio Emilia risulta essere residente in Via \_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ n° \_\_ lettera 00.

### 5.1.6-VINCOLI PENALI E SITUAZIONE DI FATTO<sup>9</sup>

Dagli accertamenti eseguiti presso i Pubblici Registri Immobiliari di Reggio Emilia, non risultano trascritte formalità pregiudizievoli di natura penale (sequestri conservativi o preventivi) alla data della presente perizia.

Tuttavia, in sede di sopralluogo effettuato in data 26/02/2026, lo scrivente ha riscontrato la presenza di sigilli apposti dall'Autorità Giudiziaria (Questura di Reggio Emilia) sugli accessi dell'immobile, riconducibili al **Verbale di Sequestro Preventivo R.G. 323/2013 notizie di reato/Mod.21, depositato il 20/01/2023.**

Si rileva che, pur in assenza di pubblicità immobiliare (trascrizione ex art. 104 disp. att. c.p.p.), il bene si presenta materialmente indisponibile a causa del suddetto vincolo penale. Sarà onere della Procedura Esecutiva e/o del Professionista Delegato interloquire con l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere il formale provvedimento di dissequestro e la rimozione dei sigilli prima dell'emissione del decreto di trasferimento, al fine di garantire la libera disponibilità del bene all'aggiudicatario.

---

<sup>8</sup> Allegato 9.6 – Estratti anagrafici

<sup>9</sup> Allegato 9.7 – Verbale di Sequestro Preventivo Giudiziario R.G. 323/2023 depositato il 20/01/2023

## **5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

### ***VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE***

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni.
- Risultano vincoli penali (vedi precedente punto 5.1.6)

### ***VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA<sup>10</sup>***

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si elencano le Note riscontrate nell'indagine delle Visure Ipotecarie che di seguito si riassumono nello schema seguente.

**TRASCRIZIONE del 03/04/2008 – R.P. 6419 - R.G. 10894 -**

– Pubblico Ufficiale FERRARA VINCENZO Rep. 8741/2764 del 31/03/2008 - COMPRAVENDITA.

**ISCRIZIONE del 03/04/2008 – R.P. 2212 – R.G. 10895 – IPOTECA VOLONTARIA – a garanzia mutuo fondiario con atto Notaio FERRARA VINCENZO in data 31/03/2008 Rep. n. 8742/2765.**

**ISCRIZIONE del 25/09/2017 – R.P. 3138 – R.G. 20440 –** Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE Repertorio 1674/9517 del 22/09/2017 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

**TRASCRIZIONE del 07/08/2025 – R.P. 13767 - R.G. 18870 -** VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di REGGIO EMILIA in data 15/07/2025 Rep. n. 4113.

## **5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE**

**NON Si ravvisano diritti di prelazione.**

---

<sup>10</sup> Allegato 9.8 – Ispezioni Ipotecarie – Elenco delle formalità

## 5.1.9-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

### FOTOGRAFIE



01 – Vista lato Nord da Via Giuseppe Turri Civico 37



02 – Vista lato Sud da Via Paradisi



03 – Vista lato Ovest



04 – Vista su Porticato comune di accesso al Civico 37



05 – Vista su Porta blindata di accesso Int. 8 con sigilli della Questura di Reggio Emilia



06 - Vista su Cucina



07 - Vista su Balcone Cucina lato Ovest



08 – Vista su vano Soggiorno



08b – Vista parziale su uso cucina del vano Soggiorno



09 – Vista su vano Studio



10 – Vista su vano Letto lato Sud



10b – Vista parziale su uso cucina del vano Letto lato Sud



11 – Vista Balcone lato Sud



12 – Vista su Disimpegno notte



13 – Vista su Vano W.c.



14 – Vista su Bagno



15 – Vista su Vano Letto lato Est con porta di accesso al Balcone lato Est



16 – Vista su Ingresso



17 – Vista su Ripostiglio



18 – Vista su corridoio comune e porta di accesso al vano Cantina



18b – Vista su vano Cantina



19 – Vista su Corsello di accesso all’Autorimessa



20 – Vista su Autorimessa Sub. 88

**GOOGLE MAPS - ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI**





Data presentazione: 16/09/1977 - Data: 26/12/2025 - n. T6114 - Richiedente: BRTGRL58B01F960G

MODULARIO  
7 - Cat. 3.7 - 88

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

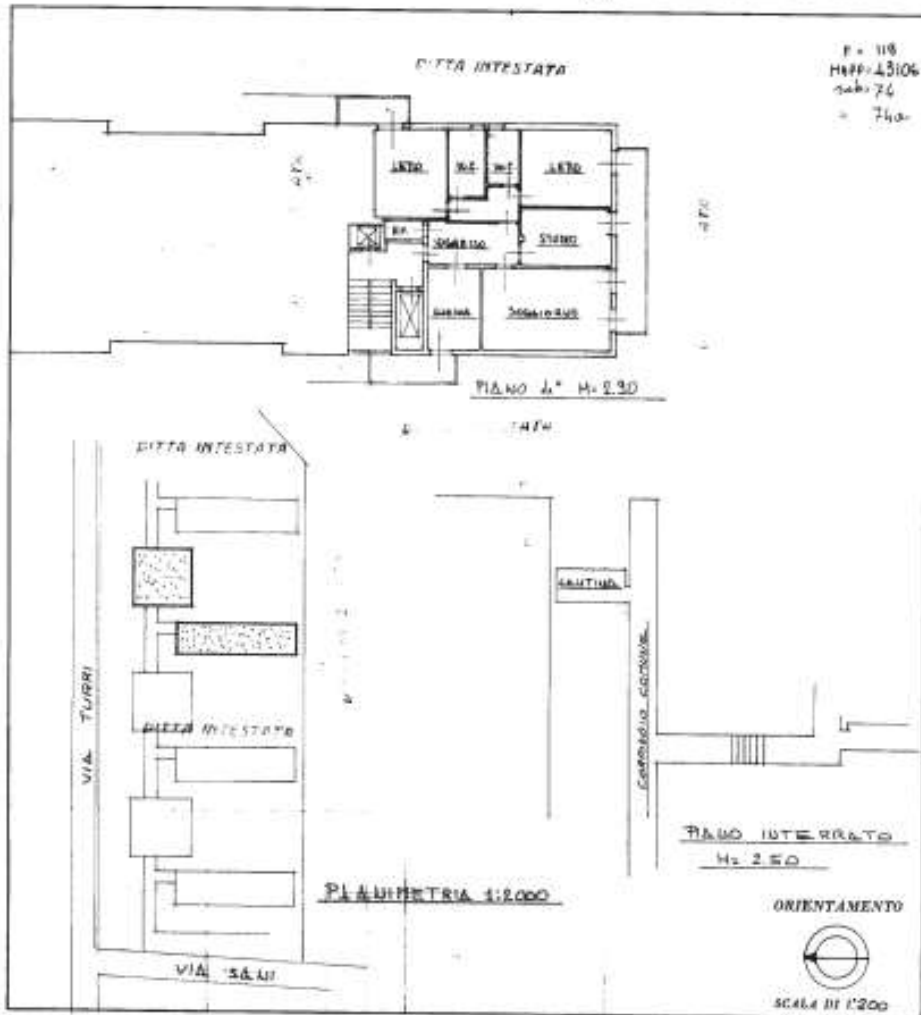
Mod. 8 (Nuovo Contorno Edilizio Urbano)

Lire 15

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(L. 1865/1968 - L. 449/1970 - L. 47/1985)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Reggio Emilia Via Turri  
 Ditta Dep Fer Spp. Depola e Fornetti Via S. Barnaba 39 Milano  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Emilia



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 16 SET 1977

PROT. N° 6607

FG. 137  
M. 447/49

4.2.106/119

Completato dal Geom. Pizzaro Luciano  
 (T. 1000 per il deposito del terreno)  
 Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Reggio Em. 10  
 DATA 10/10/77  
 Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/09/1977 - Data: 26/12/2025 - n. T6114 - Richiedente: BRTGRL58B01F960G  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Comune di Reggio Emilia - Comune di REGGIO NELL'EMILIA (42023) - c. Foglio 137 - Particella 147 - Subalterno 49 -  
 VIA GIUSEPPE TURRI n. 35 P.zza S. - 4

Data presentazione: 16/09/1977 - Data: 26/12/2025 - n. T6116 - Richiedente: BRTGRL58B01F960G

MODULO  
E. - Cir. 3.7 - 85

Min. B. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1968, N. 160)

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di Reggio Emilia Via Torre  
Dino De' Fiori Supp. Depola e Ferretti via S. Basilio 39 Milano  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Emilia

Fi. 115  
TIPO 4310C  
n. 37

CORTILE COMUNE

DITTA INTESTATA

DITTA INTESTATA

DITTA INTESTATA

PIANO INTERRATO H=2.50

DITTA INTESTATA

DITTA INTESTATA

DITTA INTESTATA

DITTA INTESTATA

VIA TORRE

PIANO INTERRATO H=2.00

ORIENTAMENTO

SCALE DI 1/100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **16 SET. 1977**

PROT. N° **6762**

Completata dal Genio  
Piero Riccio  
Inscritta all'Albo de i. Genio civile  
della Provincia di Reggio Emilia

DATA 16 SET. 1977

Firma: Genio Riccio

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/09/1977 - Data: 26/12/2025 - n. T6116 - Richiedente: BRTGRL58B01F960G  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Comune del Tribunale - Situazione al 26/12/2025 - Comune di REGGIO NELL'EMILIA (42123) - c. Foglio 137 - Particella 147 - Subalterno 85 -  
VIA GIUSEPPE TURRI n. 25 Piano S1

### 5.1.10-LOTTO UNICO: 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 bene, finalizzata a una futura vendita dello stesso. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato dei beni, utilizzando il metodo di confronto di mercato (*market comparison approach = MCA*) tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi, già evidenziate in precedenza nel capitolo 4.00. La stima (sintetica) è fatta per valori tipici e specifici visto anche la storicità del tessuto residenziale della zona.

#### VALUTAZIONE DEI BENI

Si procede con una stima sintetica sulla base di parametri tecnici. La valutazione, a mq. di superficie commerciale, prevede un diverso valore a seconda delle condizioni dei beni così come precedentemente descritte. Le cifre indicate sono state individuate sulla base di transazioni di beni simili compravenduti in zona e/o adiacenti opportunamente riparametrati, oltre all'utilizzo come ausilio di tabelle di rilevazione dei valori Immobiliari.

#### VALORE LOTTO UNICO

Descrizione	Sup. Com. mq.	Prezzo Unitario a mq.	Prezzo Totale (sup. comm. X prezzo unit.)
Abitazione Sub. 49	122,00	€.750,00	€. 91.500,00
Autorimessa Sub. 88	13,80	€.400,00	€. 5.520,00
Costi per la regolarizzazione Catastale	A dedurre	-€. 1.500,00	-€. 1.500,00
			=====
		<b>Sommano</b>	<b>€. 95.520,00</b>
Abbattimento 20%	A dedurre	-€. 19.104,00	-€. 19.104,00
<b>TOTALE</b>			<b>€. 76.416,00</b>

In caso di vendita all'asta si considera un abbattimento del valore di mercato pari al 20% del valore, in virtù della minore appetibilità derivante **sia dalla vendita all'asta** (necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti,.....), pertanto:

**Valore per la base d'asta viene indicato (arrotondato) in €.**  
**76.000,00** (euro Settantaseimila/00).

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 C.P.C., si determina:

**Valore minimo dell'offerta in €.** **57.000,00** (euro Cinquantasettemila/00)

### **5.1.11-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE<sup>11</sup>**

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente **provenienza** che di seguito si riassume brevemente:

- Acquisto effettuato dagli Esecutati con atto Notaio Vincenzo Ferrara del 31/03/2008 rep. 8741/2764, trascritto il 03/04/2008 RP 6419 - RG 10894.

### **6-STATO CIVILE DEI DEBITORI**

- Il Sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ all'atto di acquisto degli immobili erano coniugati in regime di comunione dei beni.

### **7-CARATTERISTICHE DEI MOBILI ALL'INTERNO O NELLE PERTINENZE.**

I mobili presenti all'interno dell'immobile non hanno alcun valore.

### **8-ALTRE NOTIZIE**

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore del Condominio - F&A S.r.l., inerente il "CONDOMINIO PAULONIA Via Turri 37", **alla data odierna VI SONO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE<sup>12</sup>**, la situazione debitoria relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta la seguente:

- **Indicazione delle Spese Condominiali Previsionali (Esercizio 2026): € 2.400,00.**
- **Spese a Consuntivo (Esercizio 2025) ed Arretrati Progressivi: € 5.000,00.**

<sup>11</sup> Allegato 9.9 - Atto di Provenienza del bene

<sup>12</sup> Allegato 9.10 - Spese Condominiali - Condominio PAULONIA Via Turri 37

- **Spese straordinarie già deliberate per la rimessa in funzione dell'ascensore condominiale: € 977,41, di cui alla data odierna non è stata pagata alcuna rata .**

## **9-ALLEGATI**

- 9.1 RACCOMANDATA A.R./PEC - INIZIO OPERAZIONI PERITALI**
- 9.2 ATTO NOTAIO SALVATORE ALOISIO DEL 22/02/1978**
- 9.3 VISURA CATASTALE - ESTRATTO DI MAPPA - PLANIMETRIE CATASTALI**
- 9.4 VERIFICHE EDILIZIE**
- 9.5 RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO RILEVATO CON DIFFORMITA' IN GIALLO E ROSSO**
- 9.6 ESTRATTI ANAGRAFICI**
- 9.7 VERBALE DI SEQUESTRO PREVENTIVO GIUDIZIARIO R.G. 323/2013 depositato il 20/01/2023**
- 9.8 ISPEZIONI IPOTECARIE - ELENCO DELLE FORMALITA'**
- 9.9 ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**
- 9.10 SPESE CONDOMINIALI - CONDOMINIO "PAULONIA Via Turri 37"**
- 9.11 ALLEGATO A**
- 9.12 ALLEGATO B**
- 9.13 ALLEGATO C**

Novellara, li' 17/03/2026

**L'esperto estimatore designato**

*Geom. Gabriele Bertozzi*

