

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 158/2025

Giudice delegato: Dott. Niccolo' Stanzani Maserati



Esecuzione promossa da: **STONE SPV S.r.l. (ex BANCO BPM S.p.A.)** tramite
la Procuratrice Speciale BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A.
(Avv. Roberto Calabresi e Avv. Elisa Gaboardi)

contro: _____

PERIZIA TECNICA e ALLEGATI

Esperto designato: **Geom. Gabriele Bertozzi**

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCOINTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI		26/09/2025 – R.G. 21235 R.P. 15315				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	-		RUBIERA (RE) – Via per Salvaterra n° 23				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
		RUBIERA		28	360	25	A/2
				28	360	12	c/6
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		La PLANIMETRIA CATASTALE NON E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI RILEVATO				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI		IMMOBILE NON CONFORME				
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER.		APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON CONSEGNATO				
STATO OCCUPAZIONALE	-		OCCUPATO DALL'ESECUTATA E SUOI FAMILIARI				
STATO DI ARREDAMENTO	-		STRETTO NECESSARIO ALLA VITA QUOTIDIANA				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		NON PRESENTI -				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	SI		VI SONO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 116.000,00 - EURO CENTOSEDICIMILA/00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 87.000,00 - EURO OTTANTASETTEMILA/00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	22/04/2026 - ore -----						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	EMILBANCA, Via Adua 97/d – REGGIO NELL'EMILIA						

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	3
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2-COMUNICAZIONI	4
3-DATI CATASTALI	5
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO ..	5
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI IN VISURA CATASTALE ALLA DATA DELLA PERIZIA	6
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
4-DESCRIZIONE DEI BENI	6
5-LOTTO DI VENDITA	10
5.1-LOTTO UNICO	10
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-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	14
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	14
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	14
5.1.7-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	15
5.1.8-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE.....	16
5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	29
VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....	29
VALUTAZIONE DEI BENI.....	29
VALORE LOTTO unico.....	29
5.1.10-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE.....	30
6-STATO CIVILE DEI DEBITORI	30
7-CARATTERISTICHE DEI MOBILI ALL'INTERNO O NELLE PERTINENZE.	30
8-ALTRE NOTIZIE	30
9-ALLEGATI	31
9.1 RACCOMANDATA A.R. - INIZIO OPERAZIONI PERITALI.....	31
9.2 VISURA CATASTALE - ESTRATTO DI MAPPA - ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE CATASTALI	31
9.3 VERIFICHE EDILIZIE.....	31
9.4 RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO RILEVATO CON DIFFORMITA' IN GIALLO E ROSSO ...	31
9.5 ESTRATTI ANAGRAFICI	31
9.6 ISPEZIONI IPOTECARIE - ELENCO DELLE FORMALITA'	31
9.7 ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	31
9.8 SPESE CONDOMINIALI.....	31
9.9 ALLEGATO A.....	31
9.10 ALLEGATO B.....	31
9.11 ALLEGATO C.....	31

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 158/2025

Esecutata: _____

Procedente: STONE SPV S.r.l. (ex BANCO BPM S.p.A.) tramite la Procuratrice Speciale BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A. (Avv. Roberto Calabresi e Avv. Elisa Gaboardi)

- **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:** 26/09/2025
- **Contributo unificato:** SI

Intervenuti: **GRASSELLI MONICA.** (Avv. Benedetta Taglioli Bertuzzi)
DADO S.p.A. (Avv. Marco Secco e Avv. Margherita Croci)
Agenzia delle Entrate (Sig. Paolo Zambini)

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate tramite raccomandata A/R¹ e/o PEC, della nomina in qualità di Esperto Estimatore e dell'inizio delle operazioni peritali il giorno 09/01/2026.

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), è stato effettuato dal sottoscritto Perito e dal Custode in data 18/02/2026.

¹ Allegato 9.1 – Raccomandata A/R 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 RUBIERA (RE)

INTESTATI:

_____ nata a Serramazzone (MO) il _____ - _____ -
PROPRIETARIA per la quota di 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Appartamento	Comune di Rubiera Via per Salvaterra n.23	28	360	25	A/2 - U	4,5 vani	84 m ² Tot. escl. Aree scoperte 82 m ²	€. 441,57
Autorimessa	Comune di Rubiera Via per Salvaterra n.23	28	360	12	C/6 - 2	20 m ²	23 m ²	€. 71,27

3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI IN VISURA CATASTALE² ALLA DATA DELLA PERIZIA

II - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.) DI RUBIERA (RE)

INTESTATI:

_____ nata a Serramazzone (MO) il _____ - _____ -
PROPRIETARIA per la quota di 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Appartamento	Comune di Rubiera Via per Salvaterra n.23	28	360	25	A/2 - U	4,5 vani	84 m ² Tot. escl. Aree scoperte 82 m ²	€. 441,57
Autorimessa	Comune di Rubiera Via per Salvaterra n.23	28	360	12	C/6 - 2	20 m ²	23 m ²	€. 71,27

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 la planimetria catastale e l'Elaborato Planimetrico con lo stato rilevato**.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

APPARTAMENTO: piena proprietà di appartamento condominiale in Rubiera (RE), Via per Salvaterra n° 23 Int. 6, e precisamente appartamento posto al Secondo Piano con vani soffitta al Terzo Piano oltre che da una Autorimessa pertinenziale posta al Piano Terra. L'appartamento ha l'affaccio principale sul lato di Nord del complesso immobiliare composto esclusivamente da 10 unità residenziali con al Piano terra i locali pertinenziali adibiti a servizio delle residenze e locali di uso comune. All'appartamento vi si accede da una scala interna condominiale e senza ascensore, collegante i piani da Piano Terra sino al 2° Piano.

L'appartamento, è composto da: accesso diretto al locale Soggiorno-Pranzo con Angolo cottura e scala di accesso alle due soffitte poste al 3° Piano, Balcone, Disimpegno notte, camera da Letto singola, altra camera da Letto matrimoniale, oltre che da un locale Wc.-

² Allegato 9.2 – Visura Catastale – Estratto di Mappa – Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali

doccia-lavanderia, al piano terzo vi sono due soffitte collegate da una scala interna all'appartamento. Al piano terra vi è l'Autorimessa pertinenziale.

L'immobile è in buono stato di conservazione, i pavimenti dell'Appartamento, Soffitte e dell'Autorimessa sono tutti in gres porcellanato; le pareti del bagno per la maggior parte della loro altezza sono rivestite con piastrelle di ceramica, come pure le pareti inerenti l'angolo cottura posto nel locale Pranzo-Soggiorno. Il parapetto di protezione del balcone è in muratura di pietra a F.V. con sovrastante ringhierina in ferro di protezione. La scala interna di accesso alle due soffitte del 3°P, ha la struttura in ferro verniciato e le pedate in legno. I telai a vetro camera sono in legno con vernice trasparente e tapparelle di chiusura in PVC. 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 e caldaia a gas autonoma con produzione di ACS (acqua calda sanitaria) istantanea posta nel vano Soffitta lato Nord. L'impianto elettrico pare conforme alle normative vigenti nell'anno di costruzione.

L'immobile di cui fa parte l'appartamento, è stato costruito con struttura portante mista in laterizio e C.A., i muri esterni sono in muratura di laterizio a F.V., mentre la muratura perimetrale dei vani soffitta facenti parte del 3° Piano sono semplicemente intonacati e tinteggiati. Tutti i solai sono latero-cementizi.

L'edificazione del fabbricato condominiale ha avuto inizio nel luglio 1999, ed è ubicato nella prima periferia del Comune di Rubiera, non lontano dai servizi primari e secondari al servizio della residenza.

La **superficie commerciale** dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa **85,20 mq³** così calcolata:

Mappale 360 Sub.25 – A/2 - (Fg.28):

Appartamento 2°P:

- Soggiorno-Pranzo	(mq. 23,30 x 1,00) =	mq.	23,30
- Balcone	(mq. 5,00 x 0,30) =	mq.	1,50
- Disimpegno notte	(mq. 4,75 x 1,00) =	mq.	4,75
- Wc-doccia-Lav.	(mq. 6,75 x 1,00) =	mq.	6,75
- Letto Nord-Ovest	(mq. 17,60 x 1,00) =	mq.	17,60
- Letto Nord	(mq. 10,40 x 1,00) =	mq.	10,40

Soffitta 3°P:

- Soffitta lato Nord	(mq. 11,90 x 0,60) =	mq.	7,15
- Soffitta lato Sud	(mq. 22,90 x 0,60) =	<u>mq.</u>	<u>13,75</u>

Totali = mq. 85,20

Mappale 360 Sub.12 – C/6 - (Fg.28):

Piano Terra – Autorimessa

- Autorimessa – C/6	(mq. 21,60 x 1,00) =	<u>mq. 21,60</u>
---------------------	----------------------	-------------------------

SI RISCOSTRANO irregolarità urbanistico-edilizie meglio evidenziate nell'elaborato grafico del punto 5.1.4. Si sottolinea che anche l'Elaborato Planimetrico non è conforme allo stato dei luoghi in quanto il BCNC Sub. 1 dovrebbe essere la sede stradale di Via per Salvaterra e non vengono segnati i parcheggi esistenti come pure il BCNC Sub. 2 avente l'evidente destinazione come area cortiliva comune, non corrisponde allo stato di fatto.

³ 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

All'appartamento e all'Autorimessa 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 nell'Atto notarile di provenienza.

Confini Appartamento 2°P: a Nord e a Ovest affaccio su area cortiliva BCNC Sub. 2, a Sud ragioni Sub. 24 e in parte BCNC Sub. 27, a Est vano scala e corridoio di accesso BCNC Sub. 27; **delle Soffitte poste al 3°P:** A Nord, Ovest e Sud affaccio su manto di copertura dell'immobile condominiale e oltre area cortiliva comune BCNC Sub. 2, a Est Soffitta BCNC Sub. 27 e a salto ragioni Sub. 21.

Confini dell'Autorimessa PT: a Nord ragioni autorimesse Subb. 9, 10 e 11, a Ovest ragioni autorimessa Sub. 8, a Sud ragioni autorimessa Sub. 13 e a Est Area cortiliva di manovra BCNC sub. 2.

5-LOTTO DI VENDITA

Vendita in unico lotto.

5.1-LOTTO UNICO

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

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

INTESTATI:

_____ nata a Serramazzone (MO) il _____ - _____ -
PROPRIETARIA per la quota di 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Appartamento	Comune di Rubiera Via per Salvaterra n.23	28	360	25	A/2 - U	4,5 vani	84 m ² Tot. escl. Aree scoperte 82 m ²	€. 441,57
Autorimessa	Comune di Rubiera Via per Salvaterra n.23	28	360	12	C/6 - 2	20 m ²	23 m ²	€. 71,27

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di Rubiera (RE), Via per Salvaterra n. 23 int. 6, PIENA PROPRIETA' di Appartamento posto al Secondo e vani Soffitta al Terzo Piano, oltre che Autorimessa di pertinenza al Piano Terra. L'appartamento è inserito in un complesso immobiliare ubicato nella prima periferia del comune di Rubiera, ed è composto esclusivamente da unità residenziali (n° 10). L'appartamento è composto da accesso diretto al locale Soggiorno-Pranzo con Angolo cottura e scala di accesso alle due soffitte poste al 3° Piano, Balcone, Disimpegno notte, camera da Letto singola, altra camera da Letto matrimoniale e Wc.-doccia-lavanderia, al piano terzo da due soffitte. Al piano terra vi è l'Autorimessa pertinenziale. L'appartamento è in buono stato di conservazione e manutenzione, con tutti gli impianti perfettamente funzionanti. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq.85,20** oltre ad una Autorimessa di **mq.21,60**. Fanno parte dell'immobile i proporzionali diritti di comproprietà (art.1117 e seguenti CC) sulle parti comuni dell'edificio, comuni per legge e per destinazione come da rogiti di provenienza. **SI riscontrano irregolarità urbanistico-edilizie e catastali SANABILI.** **Vi sono Spese Condominiali insolute.**

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA⁴

- 01 - Concessione Edilizia Onerosa Prot. n° 10213 del 10/07/1999 per "Nuova costruzione fabbricato civile residenziale per complessivi n. 10 alloggi e relativi servizi";
- 02 - Concessione Edilizia Gratuita Prot. n° 13552 del 09/08/2001 per "esecuzione opere di allacciamento alla fognatura pubblica";
- 03 - Variante in Corso d'Opera Prot. n° 17714 del 02/11/2001 per "modifiche interne ed esterne";
- 04 - Abitabilità Parziale N. 2001/118 Prot. n° 2181 del 07/02/2005, relativa alla sola Abitabilità di EDIFICIO CIVILE RESIDENZIALE RELATIVAMENTE A N° 8 ALLOGGI E TUTTI I SERVIZI (esclusi i Subb. 16 e 20);

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

Al perito NON sono state consegnate le certificazioni degli impianti

⁴ Allegato 9.3 – Verifiche Edilizie

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

Le difformità rilevate⁵ sono state comparate con i disegni della Variante in Corso d'opera Prot. n° 17714 del 02/11/2001 e i rilievi effettuati in corso di accesso all'Immobile in data 18/02/2026. La documentazione in possesso del Perito è quella scelta ed inviata ad esclusiva cura dei funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rubiera. Nel caso in cui la documentazione consegnata non fosse completa e/o corretta lo scrivente non si ritiene responsabile circa eventuali incongruenze tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti presenti negli archivi comunali. Nei costi di regolarizzazione deve essere anche considerato un nuovo accatastamento catastale ed elaborato planimetrico in conformità allo stato attuale riscontrato.

Le difformità riscontrate sono sanabili con la presentazione di una scia in sanatoria in conformità per le difformità riscontrate così come meglio identificate nell'elaborato grafico allegato sotto riportato.

Costi Tecnico Amministrativi per SCIA in sanatoria €. 4.500,00

Costo per nuovo accatastamento €. 1.500,00

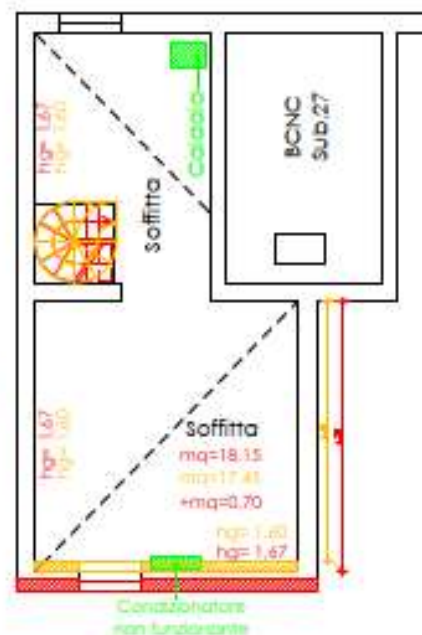
⁵

Allegato 9.4 – Restituzione grafica dello Stato Rilevato con difformità in Giallo e Rosso

Esec. Imm 158-2025 - Difformità rilevate
Foglio 28 Mapp. 360 Sub. 25
STATO RILEVATO
GIALLO e ROSSO



Stato Rilevato
Secondo Piano
GIALLO e ROSSO



Stato Rilevato
Terzo Piano
GIALLO e ROSSO

5.1.5-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE⁶

L'immobile è occupato dall'Esecutata, da suo marito (in regime di separazione dei beni) _____ nato a Lucera (FG) il _____, oltre che dai sigg.ri _____
_____ nata a Foggia il _____ e _____ nato a Reggio Emilia il _____.

5.1.6-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.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA⁷

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si prende nota delle certificazioni ipotecarie e catastali allegate sia dal Procedente alla presente procedura che quelle riscontrate dal Perito dopo la data dell'incarico e che di seguito si riassumono nello schema seguente.

NOTA PARTICOLARE, la Trascrizione del 10/10/2025 "SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE" è stata trascritta lo stesso giorno dell'emissione della Certificazione notarile Ipo-Catastale.

⁶ Allegato 9.5 – Estratti anagrafici

⁷ Allegato 9.6 – Ispezioni Ipotecarie – Elenco delle formalità

- TRASCRIZIONE del 13/06/2007 - Registro Particolare 10540 Registro Generale 18076
Pubblico ufficiale CORRADI GUIDO Repertorio 89749/18522 del 25/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 07/07/2009 - Registro Particolare 3710 Registro Generale 16011
Pubblico ufficiale CORRADI GUIDO Repertorio 92171/20069 del 19/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

- ISCRIZIONE del 21/03/2017 - Registro Particolare 1071 Registro Generale 5908
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1608/9517 del 20/03/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- ISCRIZIONE del 21/02/2022 - Registro Particolare 667 Registro Generale 3564
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 2767/2021 del 25/11/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 07/12/2022 - Registro Particolare 5381 Registro Generale 29796
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA Repertorio 627 del 03/10/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 04/07/2023 - Registro Particolare 11004 Registro Generale 14969
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA Repertorio 266 del 20/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 26/09/2025 - Registro Particolare 15315 Registro Generale 21235
Pubblico ufficiale UFFICILE GIUDIZIARIO DI REGGIO EMILIA Repertorio 4645/2025 del 05/09/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 10/10/2025 - Registro Particolare 16242 Registro Generale 22503
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 109 del 02/10/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico

5.1.7-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

5.1.8-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE



01 – Vista lato Sud da Via per Salvaterra 23



02 – Vista lato Nord-Ovest



03 – Vista Nord-Est su Portone Autorimessa



04 – Vista su Soggiorno-Pranzo



05 – Vista su Angolo Cottura



06 – Vista su Scala di accesso ai locali Soffitta al 3°P da Soggiorno-Pranzo



07 – Vista su Balcone



08 – Vista su Letto lato Nord-



09 – Vista su Letto lato Nord-Ovest



10 – Vista su Wc-doccia-Lav.



11 – Vista su locale Soffitta lato Nord



12 - Vista su Soffitta lato Sud



13 - Vista su Autorimessa



14 - Identificazione del BCNC Sub. 1 - Via per Salvaterra e del BCNC Sub. 2 Cortile Comune



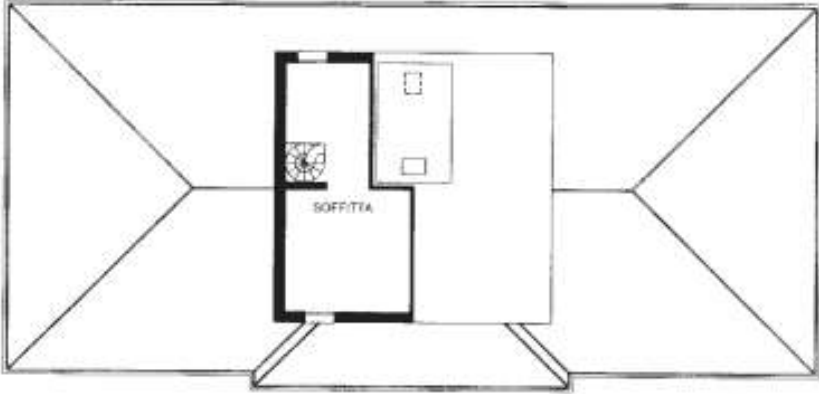




15 - Vista su BCNC Sub. 1 - Via per Salvaterra

ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIA CATASTALE




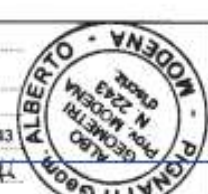


Data presentazione: 03/12/2001 - Data: 26/12/2025 - n. T5797 - Richiedente: BRTGR158801F960G

MODULARIO F. Catasto 114	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)	MOD. 69 (CEU)	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>RUBIERA</u> via <u>SALVATERRA</u> CIV. <u>23</u>			
			
PIANO SECONDO h. 2.79 ml			
			
SOTTOTETTO h. 1.60 - 2.00 ml			
ORIENTAMENTO			
			
SCALA DI 1:200			
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Dichiarazione di veridicità <input type="checkbox"/>		Completata dal <u>geom. ALBERTO PIGNATTI</u> (Titolo, cognome e nome)	
Data presentazione: <u>26/12/2025</u> Data: <u>26/12/2025</u> Data trascrizione: <u>26/12/2025</u>		Richiedente: <u>GEOMETRI</u> n. <u>58801F960G</u>	
Firmato di acquisizione: <u>26/12/2025</u> Formato di acquisizione: <u>26/12/2025</u>		Formato stampato: <u>26/12/2025</u> n. <u>A42106297</u> <u>2243</u> della provincia di <u>MODENA</u>	
360 - s.b. - 25		data <u>26/12/2025</u> Firma <u>Alberto Pignatti</u>	
			
		RISERVATO ALL'UFFICIO	

Copia della Fabbrica - S. Maria delle Grazie al 26/12/2025 - Comune di RUBIERA (01628) - Foglio 28 - Particella 309 - Subalunno 25 - VIA PER SALVATERRA n. 23 Piano 2-3

Data presentazione: 03/12/2021 - Data: 26/12/2025 - n. T5796 - Richiedente: BRTGRL58B01F960G

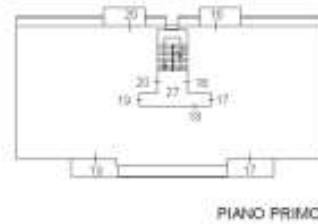
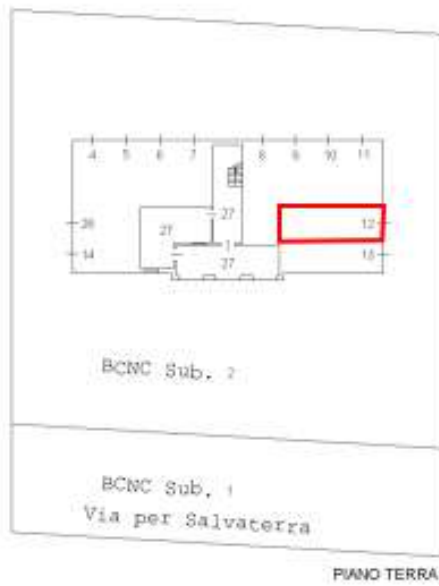
MODULARIO 7/ Catasto 214	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)	MOD. BT (CEU)	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>RUBIERA</u> via <u>SALVATERRA</u> CIV. <u>23</u>			
 <p style="text-align: right;">PIANO TERRA h. 2,50 mt</p>			
			100/100 (1) Contatore di RUBIERA (06/28) - < Foglio 28 - Particella 360 - Subalterno 12 -> VIA PER SANVALENTINO, 23 - P. 1°
			ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Completata dal <u>geom. ALBERTO PIGNATTI</u> (Titolo, cognome e nome)	
Data presentazione catastale: <u>26/12/2025</u>		Iscritto al registro: <u>GEOMETRI 58B01F960G</u>	
Foglio: <u>28</u> - Estratto di acquisizione: <u>A4(210x297) - Formato sta: <u>MODENA</u> - A4(210x297) 2243</u>		RISERVATO ALL'UFFICIO 	
n. <u>360</u> sub <u>12</u>			
data <u>26/12/2025</u> Firma <u>Alberto Pignatti</u>			

Data: 26/12/2025 - n. T28437 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Savigni Pier Luigi
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Modena	N. 1476

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia**

Comune di Rubiera	Protocollo n. RE0156691 del 13/12/2006
Serzione: Foglio: 28 Particella: 360	Tipo Mappale n. 3476 del 12/10/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 26/12/2025 - n. T28437 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catastro dei Fabbricati - Situazione al 26/12/2025 - Comune di RUBIERA (01628) - c Foglio 28 Particella 360 >

5.1.9-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.

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, oltre all'utilizzo come ausilio di tabelle di rilevazione dei valori Immobiliari, tenendo anche conto che per la manutenzione o la cessione della porzione di strada identificata come BCNC Sub. 1 non ne viene data notizia al Perito né da parte dell'Amministratore Condominiale, né da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rubiera.

VALORE LOTTO UNICO

Descrizione	Sup. Com. mq.	Prezzo Unitario a mq.	Prezzo Totale (sup. comm. X prezzo unit.
Abitazione Sub. 25	85,20	€.1.600,00	€. 136.320,00
Autorimessa Sub. 12	21,60	€.700,00	€. 15.120,00
Costi per regolarizzazione edilizia	A dedurre	-€. 6.000,00	-€. 6.000,00
			=====
		Sommano	€. 145.440,00
Abbattimento 20%	A dedurre	-€. 29.088,00	-€. 29.088,00
TOTALE			€. 116.352,00

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 €.
116.000,00 (euro Centosedicimila/00).

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

Valore minimo dell'offerta in €. **87.000,00** (euro Ottantasettemila/00)

5.1.10-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE⁸

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

- Acquisto effettuato dall'Esecutata con atto Notaio Guido Corradi del 25/05/2007 rep. 89749/18522, trascritto il 13/06/2007 RP 10540 - RG 18076.

6-STATO CIVILE DEI DEBITORI

- La Sig.ra _____ è coniugata con _____ (il matrimonio è stato effettuato dopo l'atto di acquisto dell'immobile periziato).

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

I mobili presenti all'interno sono quelli strettamente necessari alla vita familiare.

8-ALTRE NOTIZIE

Vi sono spese condominiali insolute⁹ comunicate al Perito tramite l'invio di una mail da parte dell'Amministratore di Condominio Ge.Co2 di Ivana Campa di seguito riportate:

- a. Ammontare medio delle spese condominiali annue ordinarie €1.350,00;
- b. Spese condominiali insolute ultimi 2 esercizi **€1.645,59;**
- c. Alla data odierna non sono state deliberate spese straordinarie.

⁸ Allegato 9.7 – Atto di Provenienza del bene

⁹ Allegato 9.8 – Spese Condominiali

9-ALLEGATI

- 9.1 RACCOMANDATA A.R. - INIZIO OPERAZIONI PERITALI**
- 9.2 VISURA CATASTALE - ESTRATTO DI MAPPA - ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE CATASTALI**
- 9.3 VERIFICHE EDILIZIE**
- 9.4 RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO RILEVATO CON DIFFORMITA' IN GIALLO E ROSSO**
- 9.5 ESTRATTI ANAGRAFICI**
- 9.6 ISPEZIONI IPOTECARIE - ELENCO DELLE FORMALITA'**
- 9.7 ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**
- 9.8 SPESE CONDOMINIALI**
- 9.9 ALLEGATO A**
- 9.10 ALLEGATO B**
- 9.11 ALLEGATO C**

Novellara, li' 04/03/2026

L'esperto estimatore designato

Geom. Gabriele Bertozzi



The image shows a professional stamp and a handwritten signature. The stamp is rectangular and contains the following text: 'Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia', 'Iscrizione Albo N. 1373', 'Geometa Bertozzi Gabriele', and 'C.F. BRT GR 58801 E960G'. The signature is written in black ink over the stamp.