

BONDAVALLI Arch. CORRADO

Via Emilia S. Stefano, n. 37 - 42121 Reggio Emilia

FAX 0522.455682

cell. 3355727012 mail: corabond@architettobondavalli.com

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

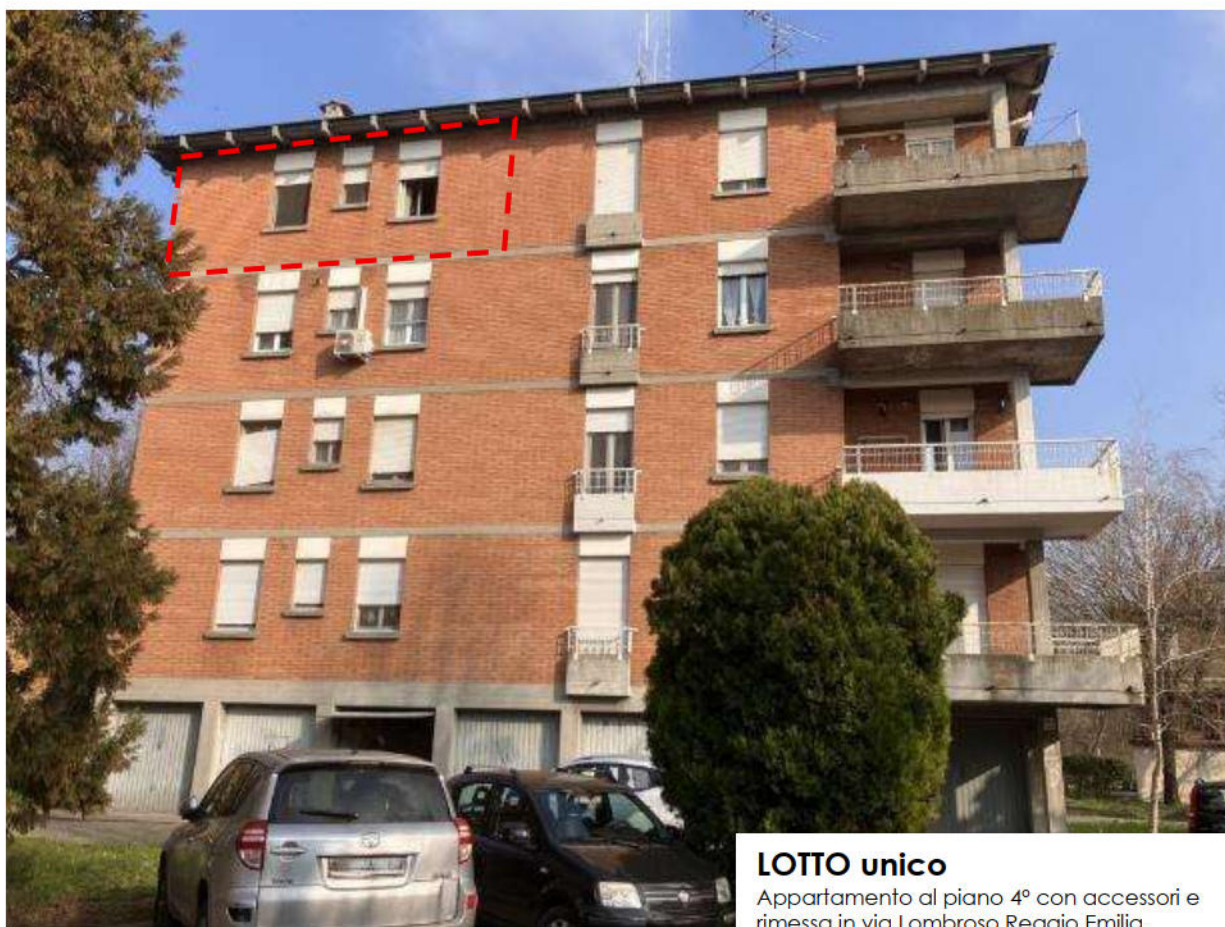
Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice delegato: **Dott.ssa Camilla Sommariva**

Esecuzione immobiliare	R.G. 218/'24
promossa da:	INTRUM ITALY S.P.A.
contro:	

Rapporto di valutazione

Esperto designato: **arch. Bondavalli Corrado**



LOTTO unico

Appartamento al piano 4° con accessori e rimessa in via Lombroso Reggio Emilia.



LOTTO unico - scheda riassuntiva

UBICAZIONE DEI BENI

Reggio Emilia (RE) – via Cesare Lombroso,43/06 (San Maurizio)

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà 1/1

DESCRIZIONE – tipologia RESIDENZIALE-appartamento e autorimessa

Porzioni di fabbricato condominiale a 12 alloggi in parco:

- appartamento posto al piano quarto, composto di: ingresso, soggiorno, tinello/cucina, disimpegno, due camere, un bagno; accessoriato di cantina al piano terra;
- una rimessa singola al piano terra;

Superficie commerciale dell'abitazione con le pertinenze 89,00 mq; dell'autorimessa 13,11 mq)

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI di REGGIO EMILIA (RE)

Fg 217, p.la 44;

- Sub 11; ctg. A/2 cl 2; Vani 5 - Superficie Catastale Totale 88 mq. – R.C. 426,08 € - Indirizzo: VIA CESARE LOMBROSO n.-
- Sub 23; ctg. C/6 cl 5; 11 mq – Superficie catastale 14 mq; R.C. 38,63 €; Indirizzo: VIA CESARE LOMBROSO n.- Piano T

in ditta correttamente intestata.

OCCUPAZIONE

"OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO"

sarà liberato al decreto di trasferimento su richiesta dell'aggiudicatario.

CONFORMITA'

- **Edilizia urbanistica: SI** (variazioni in Tolleranza)
- **Catastale:**
 - Conformità dati catastali: **SI**
 - Conformità planimetrie allo stato di fatto: **SI**
- **Impiantistica: NO** – eseguiti in rispondenza della normativa vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio. - assenza di conformità o dichiarazioni di rispondenza;
- **Certificazione energetica: NO**

RIPRISTINI

- NO

ALTRE INFORMAZIONI

- **RISULTANO INSOLUTI CONDOMINIO E SUPERCONDOMINIO -CIRCA 2.000,00 € (EX ART. 63 DISP. ATT. C.C.)**
- **L'AMMINISTRATORE RIFERISCE DI PROBLEMI INFILTRATIVI RILEVATI AL PIANO SOTTOSTANTE IN CORISPONDENZA DELLA BRAGA SCARICO BAGNO.**

PREZZO DI STIMA

- **Valore di mercato (medio) 110.000,00 €**
 - **Prezzo base d'asta 86.000,00 €**
 - **Offerta minima: 64.500,00 €**



Sommario

1-RIASSUNTO	4
1.1 DATI GENERALI	4
1.2 INCARICO	4
1.3 CRITERI OPERATIVI	4
2-COMUNICAZIONI-ACCESSO-CONTROLLI	6
3-DATI CATASTALI.....	7
3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	7
3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	7
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	8
4-DESCRIZIONE DEI BENI	8
5-LOTTE DI VENDITA	11
5.1 - LOTTO 1	11
5.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	11
5.1.2- LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	12
5.1.3- LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA	12
5.1.4- LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA	14
5.1.5- LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	14
5.1.6- LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	15
5.1.7- LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
5.1.8- LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	16
5.1.9- LOTTO 1: VALORE DEL BENE	16
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	17
5.1.11-LOTTO 1: PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	18
6-STATO CIVILE- ACCERTAMENTI ANAGRAFICI.....	21
7-ALTRE OSSERVAZIONI.....	22
8-ALLEGATI	23
1. COMUNICAZIONE OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI	
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (ESTRATTO DI MAPPA, SCHEDE PLANIMETRICHE E VISURE)	
3. PRATICHE EDILIZIE (STRALCI TITOLI ABILITATIVI) RILIEVO STATO DI FATTO/COMPARAZIONE	
4. RISCONTRI STATO LOCATIVO AGENZIA DELLE ENTRATE.	
5. ISPEZIONE CATASTO ENERGETICO REGIONALE- ATTESTATO ENERGETICO	
6. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE E DI STATO CIVILE	
7. ATTO DI PROVENIENZA	
8. ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE	
9. AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	

ALLEGATI A,B

N.2 CD ROM CONTENENTI LA PERIZIA, ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1-RIASSUNTO

1.1 DATI GENERALI

PROCEDURA N. 218/'24

Esecutati: [REDACTED]

Procedente: **INTRUM ITALY S.P.A.** (con Avv. PANINI ALBERIGO)

Creditori intervenuti: AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE

- **Data conferimento incarico:** 20/01/2026
- **Termine di consegna della relazione:** **20/04/2026**
- **Udienza:** 20/05/2026 (modalità scritta ex art. 127 ter c.p.c.)
- **Atto pignoramento:** trascritto **09/01/2025** ai nn. 313/247
- **Contributo unificato:** SI

Proroga: NO

Istituto di Credito designato: Credito Emiliano, Via Emilia San Pietro, 4, Reggio Emilia

1.2 INCARICO

Il sottoscritto Corrado Bondavalli, architetto libero professionista in Reggio Emilia, è stato nominato "esperto estimatore" giusto decreto- ex artt. 567-569 c.p.c.- dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data **20/01/2026** con rituale giuramento prestato nei termini.

Preso atto delle avvertenze e delle autorizzazioni acquisite in forza di nomina ex art.68 cpc., all'esito delle attività di accertamento previste nel decreto di conferimento incarico è predisposta la presente relazione di stima con gli adempimenti successivi.

Finalità dell'incarico:

determinazione del prezzo base d'asta del compendio immobiliare sottoposto a vendita forzata.

1.3 CRITERI OPERATIVI

CRITERIO DI STIMA

Il quesito posto all'esperto richiede una prima fase di stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad attribuire un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato. In un secondo momento sarà applicata una adeguata riduzione al valore di mercato che tenga conto della vendita all'asta mediante esecuzione forzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Nello specifico si assumerà per la valutazione il metodo sintetico-comparativo mono parametrico consistente nella comparazione del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita recenti applicati su beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il parametro ricorrente di riferimento è il "metro-quadrato" di superficie commerciale.



Le superfici del fabbricato sono state desunte dai progetti depositati in atti comunali e verificate nella consistenza totale mediante rilievi di massima a campione ovvero di dettaglio in assenza di riferimenti progettuali.

La superficie dei terreni è quella segnata in atti catastali.

I concetti estimativi adottati per l'edificato esistente sono sviluppati con riferimento alle seguenti caratteristiche distinte per destinazione funzionale delle unità immobiliari:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali;
- salubrità complessiva dei locali e dell'insieme;
- tipo e completezza di finiture;
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva;
- stato di conservazione e manutenzione;
- dotazione impiantistica;
- dotazione di servizi ed impianti condominiali;
- presenza di impianto ascensore;
- ubicazione, distanza dal centro;
- dotazione dei servizi primari e secondari.

Inoltre, si è valutata l'influenza sui valori ricercati derivante dalle dinamiche del mercato immobiliare che attualmente segna ancora una fase di stallo e mancanza generale di liquidità registrando contrattazioni saltuarie e talvolta quotazioni scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura benché parametrizzata alla superficie commerciale, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché valorizzando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni.
- La valutazione così intesa è riferita all'immobile **disponibile** posto sul **libero mercato**: trattandosi di esecuzione forzata che presuppone la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, nonché la **mancanza di garanzia su vizi e difetti**, anche occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi, se previsti, i disagi di ripristino o regolarizzazione di quanto descritto, si applicherà una **riduzione convenzionale in caso d'asta sino ad un massimo del 20%**.

CRITERI DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE – SUPERFICIE COMMERCIALE

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
- 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
- Per la consistenza dei terreni si farà riferimento alla superficie catastale.



2-COMUNICAZIONI¹-ACCESSO-CONTROLLI

COMUNICAZIONI L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o PEC/mail della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali con fissazione della data di **accesso sui luoghi di causa**, in particolare sono stati avvertiti:

Debitori: tramite raccomandata a.r. all'indirizzo [Via C. Lombroso , 43/06 420122 Reggio Emilia \(RE\)](#);

Procedente: c/o Avv. [Panini Alberigo](#) tramite PEC

Creditore intervenuto: tramite PEC

Custode Giudiziale IVG: tramite PEC

Esito: Regolare.

Verrà trasmessa copia della presente relazione in forma semplice a ½ posta agli esecutati o con deposito in cancelleria e via e-mail/Pec ai legali rappresentanti del procedente/intervenuti ed esecutati.

ACCESSO - in data **13/02/2026 ore 15,00**, come da comunicazione di sopralluogo, si effettuava un tentativo di accesso col dr. Tocci per il Custode giudiziario IVG. Sul posto l'immobile non risultava accessibile per assenza degli occupanti, quindi si lasciava avviso di contatto. In seguito, previ accordi col debitore, si fissava nuova data di accesso. Il giorno **25/02/2025 ore 14,30** si ripeteva l'accesso congiunto col Custode ottenendo la presenza collaborativa del debitore esecutato, qui residente. Fu consentito l'accesso regolare a tutti i locali effettuando le operazioni di rilievo e verifica, acquisendo ogni elemento utile per l'assolvimento dell'incarico. In data **27/03/2026** si rendeva necessario un ulteriore sopralluogo di verifica.

CONTROLLO della documentazione in atti- L'esperto ha accertato:

- la completezza/idoneità dei documenti in atti. In particolare, risulta:
 - Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del Dott. Vincenzo CALDERINI iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), aggiornata al 09/01/2025.
 - Relazione controlli dell'Avv. Stefania Beretti con osservazioni.
 - Avviso ex art. 498 C.p.c
- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

Attività di accertamento

Lo stimatore ha esperito regolarmente le attività previste nel decreto di conferimento incarico. All'esito è predisposta la presente relazione di stima in conformità alle disposizioni operative dell'esperto estimatore del Tribunale di Reggio Emilia.

Proroga La perizia è depositata nei termini.

¹ All. 1



3-DATI CATASTALI

3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

I – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di **REGGIO EMILIA – H223-(RE)**

INTESTAZIONE IMMOBILI:

- [REDACTED] nato a REGGIO EMILIA il [REDACTED] - (CF [REDACTED])
Diritti: quota **1/1** di piena proprietà

Ubicazione Reggio Emilia		Dati identificativi			Dati classamento					Rendita (€)
		Fg.	P.Ila	sub	Z.C.	Categoria	cl.	Consistenza	Superficie catastale	
1	VIA LOMBROSO n.- Piano 4	217	44	11	-	A/2		5 vani	-	-
2	VIA LOMBROSO n.- Piano T	217	44	23	-	C/6		11 mq	-	-

3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA³

II – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di **REGGIO EMILIA – H223-(RE)**

INTESTAZIONE IMMOBILI:

- [REDACTED] nato a REGGIO EMILIA il [REDACTED] - (CF [REDACTED])
Diritti: quota **1/1** di piena proprietà

Ubicazione Reggio Emilia		Dati identificativi			Dati classamento					Rendita (€)
		Fg.	P.Ila	sub	Z.C.	Categoria ⁴	cl.	Consistenza	Superficie catastale	
1	VIA CESARE LOMBROSO n.- Piano 4	217	44	11	2	A/2	2	5 vani	88m ² (**)88m ²	426,08
2	VIA CESARE LOMBROSO n.- Piano T	217	44	23	2	C/6	5	11 mq	13m ²	38,63

(): Superficie totale escluse aree scoperte.** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Immobile predecessore:

Le particelle 217 subb. 11 e 23 foglio 31 derivano per variazione modifica identificativo delle particelle 45795 subb. 11 e 23 del vecchio foglio 148.

Dati di superficie: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/11/1976 sub 11 prot. n. 11762 e sub 23 prot. n. 11774

² Nota di Trascrizione pignoramento.

³ All 2. – Visure aggiornate AdE Territorio di Reggio Emilia

⁴ **C/6:** Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse; **A/2:** Abitazioni di tipo civile



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 della situazione catastale attuale (vedi all.2).

- Vi è piena corrispondenza tra i dati dei beni riportati nel pignoramento e quelli registrati in atti catastali;
- Vi è conformità dei dati catastali allo stato di fatto, precisando che all'indirizzo del sub 11 (abitazione e accessori) va specificato "Piano T-4" in luogo di "Piano 4".
- **La scheda planimetrica**
 - (sub 11) presentazione 29/11/1976 prot. n. 11762 è rappresentativa dello stato di fatto con minime variazioni geometriche non incidenti sui parametri catastali e di classamento ai fini della determinazione della rendita catastale;
 - (sub 23) presentazione 29/11/1976 prot. n. 11774 è rappresentativa dello stato di fatto con minime variazioni geometriche non incidenti sui parametri catastali e di classamento ai fini della determinazione della rendita catastale;

4-DESCRIZIONE DEI BENI

Indirizzo: REGGIO EMILIA (RE) via Cesare Lombroso, 43/06 (località San Maurizio)

Diritto reale: **Piena Proprietà 1/1**

All'interno del complesso residenziale "Le Venezie" porzioni del fabbricato "A" a 12 alloggi denominato condominio "GUERRIERI DEL 43/6", costituite da un appartamento al piano quarto accessoriato di cantina al piano terra e autorimessa singola al piano terra.

Zona di ubicazione

Periferia orientale di Reggio Emilia, località San Maurizio a circa 3,00 km dal centro del capoluogo lungo la SS9 tratto via Amendola. La via Lombroso, che collega la via Emilia alla via Gattalupa, è l'ultima traversa a dx prima del ponte sul Torrente Rodano, all'altezza del supermercato "Eurospin". L'area territoriale è caratterizzata dalla coesistenza di ambiti produttivi e residenziali in tessuti urbani densità a medio-alta, con sufficiente dotazione di servizi essenziali e buona dotazione di verde privato e pubblico (Parco del Mauriziano e fascia del Rodano), è presente servizio di trasporto pubblico sulla via Amendola. Il fabbricato con le porzioni immobiliari pignorate è parte del complesso residenziale sorto nei primi anni '70, denominato "Le Venezie" con quattro blocchi edilizi staccati organizzati a corte aperta sull'ampia zona comune a verde con prati e vialetti, piantumazioni arboree e arbustive; La carrabile a servizio del complesso si sviluppa sul perimetro esterno e si raccorda sulla via Lombroso a circa 150 m dal bivio su via Amendola. Il contesto ambientale interno, protetto, con accesso esclusivo e lontano dal traffico veicolare, può soffrire della prossimità alle attività artigianali limitrofe.

Il fabbricato



Il fabbricato "A", con le porzioni immobiliari colpite dal pignoramento, è il blocco a Sud del complesso. Si sviluppa su cinque livelli fuori terra serviti da ascensore oltre sottotetto comune. Al piano terra sono organizzati gli spazi comuni, le cantine e le autorimesse, il vano scala con ascensore serve tre alloggi per piano dal primo al quarto. Schema compositivo compatto regolare con pianta a forma di "L" articolato da spazi porticati al piano terra e dalle rientranze prospettiche dei terrazzini. Il portone di accesso pedonale è ricavato sul fronte interno Nord verso l'area comune organizzata a verde. Un camminamento in pietra da spacco in porfido perimetra il fabbricato e si collega alla carraia con gli spazi di parcheggio. Copertura a più falde rivestite con tegole laterizie. Manca la "linea vita" in copertura.

L'edificio è allacciato alle reti: gas metano ed elettrica con contatori individuali raccolti in armadiature condominiali al piano terra; l'adduzione idrica è invece centralizzata non contabilizzata (attualmente consumi sono ripartiti in base al numero di occupanti). Gli scarichi sono allacciati al sistema fognario della lottizzazione collegata alla rete comunale; Regolare sistema di regimentazione e convogliamento delle acque meteoriche con lamierati preverniciati.

Condominio Per il Fabbricato "A" denominato Condominio "Guerrieri del 43/6" composto da 12 alloggi con accessori e pertinenze, risulta nominato l'amministratore. È anche costituito il supercondominio denominato "Le Venezie" per le parti comuni del complesso residenziale di via Lombroso, nn. 43/1-2-3-4-5-6 (viabilità, verde, illuminazione, impianti comuni). Alla data della perizia risultano insoluti condominiali.

Accesso Dalla via Lombroso, a circa 150 m dall'intersezione con la via Amendola, imboccare sulla destra e percorrere sino al termine lo stradello privato di penetrazione del complesso, liberamente accessibile. Il portone di accesso al vano scala-ascensore apre sul fronte interno- Nord- verso l'area organizzata a verde. Dall'atrio si accede al gruppo cantine ramo Nord con la cantina oggetto di pignoramento, l'abitazione ha accesso diretto dal vano scala mentre l'autorimessa ha accesso diretto dal cortile mappale 41 con apertura su prospetto Est del fabbricato.

La struttura portante Struttura in elevazione mista in muratura laterizia e c.a., impalcati intermedi in laterocemento, copertura con struttura in travetti e laterizio.

Finiture

esterne, originarie in normale stato di conservazione. Prospetti murari in mattone a facciavista modulati dalla scansione dei cordoli di piano, articolati da spazi porticati al piano terra e dalle rientranze prospettiche dei terrazzini e logge private con parapetti pieni in c.a. e sopralzo in ferro. Le buclature sono caratterizzate da piattabande rifinite ad intonaco bianco e avvolgibili in pvc bianco. Il portone di accesso, con vestibolo di invito e citofono, è quello originario in alluminio oro a tre ante e sopraluce con specchiature in vetro traslucido.

interne, originarie, in normale stato di conservazione. L'atrio, di dimensioni adeguate alla tipologia del fabbricato, presenta finiture originarie con pavimento in lastre squadrate di pietra "botticino" che prosegue anche come rivestimento delle pareti e delle rampe scale, soffitto intonacato e tinteggiato, la scala a tre rampanti è lasciata in c.a. a facciavista.

Il compendio immobiliare staggito

(sub 11) Abitazione di tipo civile formata da:



- appartamento al piano quarto, **interno 11**, composto di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, due camere doppie e bagno; h 3.00m, superficie lorda 87,64 mq (Sup. netta 77,31 mq calpestabili); Orientamento doppio Nord (zona giorno, cucina) -Est (zona notte, bagno). Veduta prevalente su cortile interno a verde alberato.
- cantina al piano terra; h 2,60m, superficie lorda 5,42 mq (misure interne 2,51x1.86); accesso dal corridoio comune cantine ramo Nord, ultimo locale sulla sinistra, vano di forma regolare dotato di portina in lamiera zincata con serratura e finestra di luce in ferro e vetro smerigliato (rotto), pavimento in ceramica scura, soffitto e pareti intonacati grossolanamente e tinteggiate. Locale privo di impianti, presente solo punto luce.

Le finiture dell'appartamento, in parte rinnovate in epoca non recente, presentano un mediocre stato di manutenzione: pavimentazione prevalente in legno massello (parquet tipo Iroko) con battiscopa abbinato, bagni e cucina con piastrelle ceramiche o in monocottura effetto martellato in tinte chiare e formati diversi, risvoltate anche a parete. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate o effetto stucco nei toni chiari del beige/oro o verde nel soggiorno, soffitti tinteggiati, modanature e cornici in gesso impreziosiscono il soggiorno che presenta un vano di accesso sagomato ad arco. Le porte interne sono quelle originarie, tamburate in legno impiallacciato tipo mogano o noce biondo, parte chiuse lisce e parte con specchiature a vetro traslucido, il portoncino di ingresso blindato è rifinito come le porte interne. Serramenti esterni in Pvc basico- bianco massa- e vetro-camera, avvolgibili in pvc.

Impianti: sottotraccia, con bagno e cucina rinnovati in epoca non recente, impianti autonomi, termico con la rete di distribuzione sottotraccia e termo in ghisa, la caldaia con produzione combinata ACS è posizionata in cucina con scarichi in canna fumaria condominiale; Impianto elettrico standard sottotraccia con frutti ad incasso, quadretto con differenziale magnetotermico allacciato al contatore posizionato in spazi comuni, piano terra. Presente impianto citofonico e ricezione TV. Predisposto allaccio gas metano di rete a servire punti cottura e caldaia. Adduzione idrica centralizzata senza contabilizzazione (attualmente i consumi sono ripartiti in base al numero di occupanti).

Dotazione bagni: Bagno con dotazione completa: vaso, bidet, lavabo, doccia e allaccio lavatrice. I sanitari e la rubinetteria sono stati sostituiti in epoca non recente. La cucina è dotata di punto adduzione idrica e allaccio gas metano per fuochi.

Stato manutentivo: Insufficiente stato manutentivo delle finiture. Si segnala che i tinteggi sono da riprendere, la pavimentazione è usurata con diffusi punti di sconnessione (zona ingresso) e macchie di umido, i serramenti esterni sono da sistemare e registrare con piccole riparazioni e nel soggiorno un vetro è rotto. Per il bagno appare necessario verificare gli impianti e rinnovare i sanitari, inoltre l'amministratore in data 24/03/2026 ha comunicato verbalmente al CTU che probabilmente vi è una perdita dalle parti impiantistiche idrauliche provenienti dall'appartamento che si manifestano al piano sottostante in corrispondenza della braga di scarico. Gli impianti, di tipo standard, sono quelli originari, apparentemente funzionanti, non si sono viste in atti comunali né sono state esibite le conformità.

Lo stato manutentivo si distacca dai parametri normalizzati rilevabili sul mercato omogeneo.

Coefficiente stato manutentivo **CM =0,85**

(**sub 23**) Autorimessa al piano terra, h 2,60m, superficie lorda 13,11 mq;



Locale di forma regolare, con accesso dal fronte Est, terzo locale dallo spigolo Nord. Dotata di originaria basculante in lamiera smaltata, da registrare/riparare (non chiude). L'autorimessa è limitata in profondità a circa 4,20 m per la presenza di sporgenze strutturali sulla parete di fondo. Finiture: pavimento in monocottura effetto graniglia, pareti e soffitto intonacati al rustico e tinteggiati. Il locale è privo di impianti, presente solo punto luce.

Verifiche edilizie-urbanistiche

Stato legittimato In atti comunali risulta **Concessione Edilizia n.21121/71 di P.G.** del 09.12.1971," COSTRUZIONE DI FABBRICATO CIVILE DENOMINATO "A" – IN VIA C. LOMBROSO (STRADA VIC. DELLE VENEZIE)" e successiva **Variante n.13669/72 di P.G.** del 13.07.1973. L'**agibilità** è stata rilasciata all'esito regolare di sopralluogo tecnico.

Raffronto dello stato rilevato con lo stato legittimo. Rispetto al progetto autorizzato, risulta la sostanziale corrispondenza a meno di modeste variazioni dimensionali interne riconducibili alle tolleranze costruttive che non costituiscono violazione edilizia (*paragrafo 5.1.3.4*).

Superficie commerciale⁵

La S.C. parametrata dell'appartamento con le pertinenze è rimasta determinata in **89,00 mq**;
La S.C. dell'autorimessa singola è rimasta determinata in **13,11 mq**;

5-LOTTI DI VENDITA

Per il compendio immobiliare pignorato, costituito da unica unità abitativa e accessori con annesso box auto, è convenientemente predisposta la vendita in **UNICO LOTTO**.

5.1 - LOTTO 1

Appartamento di tipo civile al piano quarto con accessori e autorimessa al piano terra.

5.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI di REGGIO EMILIA – H223 -(RE)

Fg **217**, p.lla **44**, Z.C. 2;

- Sub **11**; ctg. **A/2** ; cl 2; 5 vani - Sup.catastale 88 mq (88 mq escluse aree scoperte); R.C. 426,08€; indirizzo: VIA CESARE LOMBROSO n.-Piano 4
- Sub **23**; ctg. **C/6** cl 5; 11mq; - Sup. 13 mq; R.C. 38,63€; Indirizzo: VIA CESARE LOMBROSO n.-Piano Terra.

in ditta correttamente intestata:

- o [REDACTED] nato a REGGIO EMILIA il [REDACTED] -
(CF [REDACTED])
Diritti: quota **1/1** di piena proprietà

BCNC (mappale 44)

- L'elaborato planimetrico prot. 11839 del 29/11/1976 del foglio 217 mappale 44 (già foglio 147 mappale 45795/01) identifica BCNC il sub 26 comune a tutti i mappali (piano terra: atrio, vano scala/ascensore e compreso l'intero sottotetto)

⁵ La Superficie commerciale è dettagliata al punto 5.1.9 , calcolata con i criteri convenzionali indicati al paragrafo 1.3.2



Confini catastali

Sub 11

- Appartamento al piano quarto: Due lati a salto cortile comune (mapp. 41); Est: altra u.i.u (sub 12), vano scala/ascensore comune (sub 26); Sud: altra u.i.u. (sub 10), vano scala/ascensore comune (sub 26);
- Cantina al piano terra: Nord: cortile comune (mapp. 41); Est: altra u.i.u.; Sud: corridoio comune cantine -ramo nord-; Ovest: altra u.i.u;

Sub 23

- Autorimessa al piano terra: Nord: altra u.i.u; Est: atrio-vano scala/ascensore comune (sub 26); Sud: altra u.i.u; Ovest: corte comune area di manovra (mapp. 41);

5.1.2- LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Indirizzo: **Reggio Emilia (RE) Località San Maurizio – via Cesare Lombroso n. 43/6**

Diritto pignorato: **Proprietà**

Quota: **1/1**

In parco residenziale, porzioni di fabbricato di civile abitazione con ascensore a 12 alloggi, costituite da: un appartamento al piano quarto composto di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, due camere da letto doppie e bagno, con annessa cantina al piano terra; un piccolo box auto al piano terra.

È compresa la quota di comproprietà condominiale sulle parti dell'intero fabbricato e del supercondominio, comuni per legge e per destinazione anche ai sensi dell'art. 1117 c.c.. Risultano insoluti condominiali. Erogazione idrica centralizzata non contabilizzata.

L'immobile è OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO

La Superficie commerciale

dell'appartamento con le pertinenze è pari a 89,00 mq;
dell'autorimessa singola è pari a 13,11 mq;

5.1.3- LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

5.1.3.1 Inquadramento urbanistico dell'area



PUG 2030 Tav SQ/D2-

TERRITORIO URBANIZZATO
*Tessuti urbani a densità medio-
alta allineati su strada – A1*
Rif. Normativo **Art.10.1**

Luoghi della strategia : *Torrente
Rodano*



5.1.3.2 Titoli abilitativi⁶

In seguito all'accesso agli atti del 14/02/2026 presso l'archivio edilizia del Comune di Reggio Emilia (RE) risulta quanto segue:

L'edificio ad uso civile abitazione con le porzioni immobiliari colpite dal pignoramento è stato costruito in forza di

→ **Licenza Edilizia n.21121/71 di P.G.** rilasciata dal Comune di Reggio Emilia in data 09.12.1971, "COSTRUZIONE DI FABBRICATO CIVILE DENOMINATO "A" – IN VIA C. LOMBROSO (STRADA VIC. DELLE VENEZIE)" e successiva **Variante n.13669/72 di P.G.** del 13.07.1973

5.1.3.3 Stato legittimo

P.G. n.13669 del 13.07.1973

5.1.3.4 Raffronto dello stato rilevato con lo stato legittimo.

Rispetto al progetto autorizzato, risulta (con riferimento alla planimetria di raffronto)⁷:

1. Per l'abitazione al piano quarto:
 - 1.1. minime variazioni dimensionali planimetriche, generalmente nei limiti di tolleranza;
 - 1.2. nella cucina e nel bagno, creazione di volume tecnico interno, rispettivamente - cassonetto canne fumarie e cassonetto fecale;
 - 1.3. lieve traslazione vano porta cucina, ampliamento vano passaggio soggiorno;
2. Per la cantina al piano terra:
 - 2.1. variazioni dimensionali: traslazione divisori;
3. Per l'autorimessa al piano terra:
 - 3.1. variazioni dimensionali: traslazione divisori;

Visto il quadro normativo di riferimento, lo strumento urbanistico vigente e previgente, sentito il responsabile dell'ufficio tecnico comunale si prevedono le seguenti attività di regolarizzazione, fatte salve le puntuali determinazioni d'ufficio al momento della presentazione del progetto:

5.1.3.5 Giudizio di conformità e regolarità edilizia⁸:

È ATTESTABILE LA CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA

con variazioni in tolleranza costruttiva

Per le difformità riscontrate si verifica la riconducibilità alle tolleranze costruttive ex art. 19bis L.R. 23/04 come modificato dall'art. 18 della L.R. n.5 del 25/07/2025 di

⁶ Vedi All. 3.a Titoli edilizi

⁷ Vedi All. 3.b (Rilievo stato di fatto) – (Raffronto))

⁸ Il giudizio di regolarità edilizia del bene è assunto sulla base della documentazione reperita presso l'UTC dall'addetto comunale ed esibita in originale al perito previa regolare istanza depositata. La ricerca è stata effettuata con i seguenti criteri: dati catastali, proprietà intestata e precedente, indirizzo dell'immobile.

Laddove si verificasse che la documentazione esibita al perito dall'addetto comunale e rimessa in allegato risulti incompleta o incoerente 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.



recepimento nell'ordinamento regionale del D.L. n. 69/2024, convertito, con modificazioni, nella L. n. 105/2024. Tolleranze dettagliate all' *Allegato 1 della L.R. n.5/25, Tabella B) modifiche alla L.R. 23/04.*

Nelle previsioni di cui al comma 1 quater (attestazione di stato legittimo), le variazioni rilevate sono classificabili come Tolleranze costruttive commi 1, 1.1, 1bis, 1 ter⁹ dell'art. 19 bis L.R. n. 23/04 (con le modifiche introdotte dalla art. 18 L.R. 5/25 e L.R. 11/2025).

5.1.3.6 **Giudizio di conformità e regolarità catastale:**

la consistenza dell'unità immobiliare, sulla base delle vigenti normative in materia:

- è conforme nei dati di identificazione catastale;
- non contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto è coerente con le planimetrie in atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

È ATTESTABILE LA CONFORMITÀ CATASTALE

5.1.3.7 **Agibilità**

L'edificio - FABBRICATO A- è stato dichiarato abitabile con **certificato n.1976/14604 di P.G.** del 27.10.1976 **a far data dal 07.09.1976** - presentazione 30.06.1976. **Sopralluogo tecnico regolare in data 24/09/1976**, nulla osta dell' Ufficio impianti elettrici, Ufficio strade, fognature e verde con nota verbale 23/10/1976

5.1.3.8 **Certificazioni Impianti:**

Gli impianti sono stati eseguiti in rispondenza della normativa di settore vigente al momento dell'edificazione. Per l'impianto elettrico risultano gli adeguamenti sicurezza impianti in prossimità del contatore, non si sono viste le dichiarazioni di rispondenza né sono state esibite dalla proprietà. Non evidenti manomissioni. Impianto da verificare/certificare.

5.1.3.9 **Certificazione energetica¹⁰**

Dall'ispezione al Catasto Energetico Edifici della Regione Emilia-Romagna risulta che l'immobile **non è dotato** di attestato di prestazione energetica.

5.1.4- LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA

Non previste

5.1.5- LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

5.1.5.1 *Regolarizzazione edilizia/urbanistica*

NON NECESSARIA

C/RE = 0,00 €.

⁹ **1 ter.** Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, laddove non siano state considerate rilevanti dai funzionari incaricati dell'accertamento e della verifica delle opere realizzate, all'esito del sopralluogo finalizzato al rilascio dell'agibilità, nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21 nonies della legge n. 241

¹⁰ All. 5 Ispezione SACE- Ermes Energia



5.1.5.2 **Regolarizzazione catastale**

NON NECESSARIA

C/RC= 0,00 €.

5.1.6- LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

In occasione del sopralluogo il compendio immobiliare pignorato risultava occupato dal debitore esecutato qui residente da solo. Gli accertamenti eseguiti presso l'ufficio anagrafe¹¹ di Reggio Emilia, alla data del 13/02/2026 confermano la posizione dichiarata. La relazione di sussistenza contratti ricevuta dall'Agenzia delle Entrate conferma ricerca con esito NEGATIVO¹².

L'immobile **OCCUPATO DAL DEBITORE** - è inteso **LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Riduzione per stato di occupazione **S/O = 0.00%**

5.1.7- LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.
- *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.
- *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

Non risultano limitazioni, oneri o vincoli particolari gravanti sul bene pignorato se non quelli già descritti nella presente relazione e quelli riportati negli atti di provenienza.

In particolare, nell'atto di provenienza è richiamato *l'atto 30.07.1979 Rep. n. 27377/12469, del Notaio Abbate, che riporta i patti, gli obblighi le servitù attive e passive - anche di natura condominiale- in relazione all'intero complesso.*

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Nel seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli e pignoramenti - *nel ventennio*- gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura come risultano nella documentazione ipocatastale depositata in atti dal creditore procedente aggiornata al 09/01/2025

:

- **ipoteca volontaria** iscritta ai nn. 20101/5210 del 15/07/2015 di euro 127.500,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 85.000,00
a favore [Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a.](#)
contro [REDACTED]
- **ipoteca legale** iscritta ai nn. 11924/1971 del 09/06/2017 di euro 268.006,32 capitale euro 134.003,16
a favore [Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a.](#)
contro [REDACTED]
- **verbale di pignoramento** trascritto ai nn. 313/247 del 09/01/2025
a favore [Credit Agricole Italia S.p.a.](#)
contro [REDACTED]

¹¹ All. 6 Accertamenti anagrafici e di stato civile

¹² All. 4 Risultanze interrogazione AdE- stato locativo



Alla data della perizia si aggiunge¹³

- **ipoteca in rinnovazione** iscritta ai nn. 12300/2384 del 04/06/2025 di euro 127.500,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 85.000,00 Pubblico ufficiale BIGI ENRICO Repertorio 92560/22060 del 27/06/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5210 del 2005

Sez. D

CON ATTO NN.44314/15158 DI REP. DEL 21/11/2016 NOTAIO PAOLO SALSI TRAS CRITTO A PARMA IL 07/12/2016 AI NN.22566 DI GENERALE E 16408 DI PARTICOLARE LA "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA" SEDE PARMA (CF 0 2113530345) MODIFICA LA PROPRIA DENOMINAZIONE IN "CREDIT AGRICOLE CARI PARMA SPA" SEDE PARMA. CON ATTO NOTARILE DEL NOTAIO SALSI MARIA PAOLA REP.46123/16147 DEL 26/02/2019 TRASCRITTO A LODI IL 13/03/2019 AI NUMERI 4332 DI GENERALE E 2888 DI PARTICOLARE "CREDIT AGRICOLE CARIPARMA SPA" MUTA LA DENOMINAZIONE IN "CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA".*****TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 15/07/2005 AI NN.20101/5210 A CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. IN ESENZIONE (EX DPR 601/1973).

5.1.8- LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, né risultano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali e storico- artistici.

5.1.9- LOTTO 1: VALORE DEL BENEVALORE LOTTO UNICO

La valutazione dei beni viene determinata con metodo sintetico-comparativo mono-parametrico, sulla base del confronto con valori medi di mercato reperibili per beni simili - per tipologia e caratteristiche-, compravenduti nella stessa zona in tempi recenti; le indagini sono integrate con informazioni acquisite presso operatori di settore, nonché desunte da recenti pubblicazioni statistiche e confrontate con le valutazioni OMI e Borsino immobiliare.

Valori OMI - Risultato interrogazione:

Comune REGGIO EMILIA Anno 2025 - Semestre 1

D11/Periferica/San Maurizio- Villaggio Stranieri

Abitazioni civili	Normale	1.200	1.700
Abitazioni civili	Ottimo	1.500	2.100
Box	Normale	500	700

Tramite applicazione di opportuni coefficienti di adeguamento, per svolgere il corretto confronto delle diverse caratteristiche qualitative, manutentive e dimensionali dei comparabili, si è determinato il valore mercantile medio unitario. Il valore unitario di immobili simili in condominio, estrapolato dall'indagine di mercato nella zona omogenea, risulta pari a 1.370 €/mq in genere riferibile a immobili coevi in normale stato di conservazione.

Rispetto al valore medio normale di zona si ritiene opportuno adottare un coefficiente per stato manutentivo/vetustà pari a **CM = 0,85**.

La valutazione di mercato del compendio immobiliare descritto al **LOTTO 1** è rimasta così determinata nella seguente scheda di calcolo, avendo assunto una riduzione forfettaria pari

¹³ All 8- Ispezioni ipotecarie aggiornate



al **20 %** per la tipologia di vendita forzata priva di garanzie, tenuto anche conto degli eventuali oneri di regolarizzazione e applicati gli abbattimenti previsti nei rispettivi paragrafi:

SCHEDA DI CALCOLO

LOTTO UNICO

immobile in Reggio Emilia, via Lombroso 43/6

Immobile in Reggio Emilia, via Lombroso 43/6				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
F 217 P.Ila 44		destinazione		S.E.L.	C.	S.C.	vm	Vm1	CM	Vm	A (20%)	C R/B	C RE	C/RC	SO	IC	Vmr base asta	Offerta minima 75%
				(mq)		(mq)	€/mq			€	€	€	€	€	€	€	€	€
sub 11	P4	abitazione/SU (h287)		87,64	1,00	87,64												
	PT	cantina (h 260)		5,43	0,25	1,36												
						89,00	1370	121927	0,85	103.638								
sub 23	S1	box auto		13,11	1,00	13,11	480	6292,8	1,00	6.293								
								128219		109.930	-21.986	0	0	0	0	-1.950	85.994	
												Totale per arrotondamento					86.000	64.500

1	S.E.L.	Superficie lorda
2	C.	Coefficiente mercantile
3	S.C.	Superficie commerciale (S.C. = S.E.L. x C)
4	vm	Valore di riferimento unitario rapportato all'unità di superficie commerciale
5	CM	Coeff. di apprezzamento stato manutentivo
6	Vm	Valore d mercato
7	A	Abbattimento forfettario (vendite forzate assenza di garanzie)
8	C R/B	Costi di ripristino/bonifica- paragrafo 5.1.3
9	C RE	Costi di regolarizzazione edilizia/urbanistica- paragrafo 5.1.4
10	C RC	Costi di regolarizzazione catastale - paragrafo 5.1.4
11	SO	Abbattimento per stato di occupazione- paragrafo 5.1,5
12	IC	Insoluti condominiali ex art. 63 di attuazione del c.c.- paragrafo 7
13	Vmr	Valore dopo le deduzioni- Base d'asta

INDICAZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA

Immobile occupato dal debitore

TOTALE BASE D'ASTA per arrotondamento	86.000,00 €
OFFERTA MINIMA (comma 2, art.571 c.p.c.)	64.500,00 €

Valore della quota: Il pignoramento ha colpito l'intero della **proprietà** dell'unità negoziale

5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI¹⁴

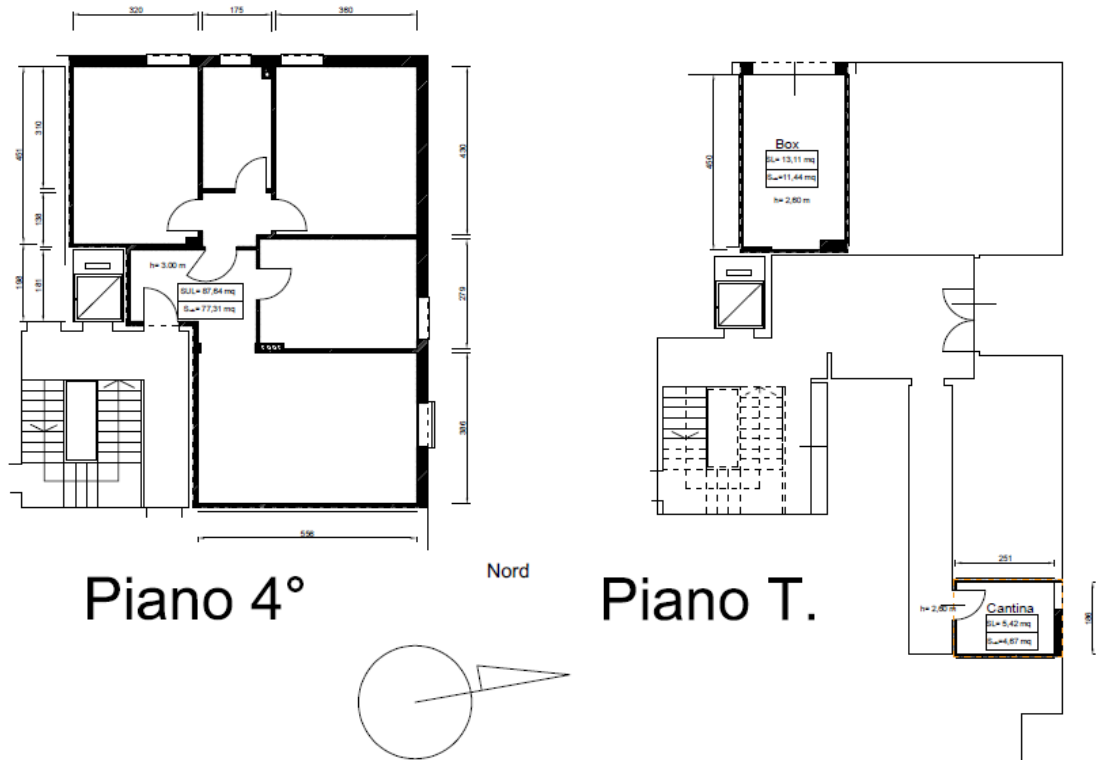
I diritti pari all'intero della piena proprietà delle unità immobiliari colpite dal pignoramento, sono pervenuti al signor [REDACTED], di stato civile celibe, per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Bigi Enrico** del **27 giugno 2005** repertorio n. **92559/22059** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Reggio Emilia** in data **15 luglio 2005** al numero di registro generale **20100** e numero di registro particolare **11251**.

P A T T I *Le porzioni immobiliari compravendute vengono trasferite nello stato di fatto, di diritto e nella consistenza in cui trovansi attualmente; "con tutte le servitù attive e passive - anche di natura condominiale - inerenti e come praticate, se legalmente costituite; in particolare, con tutti i patti, gli obblighi e le servitù previsti nel citato **atto in data 30.7.1979, Rep.n.27377/12469, del Notaio Abbate**, le cui risultanze anche a tal fine si vogliono per qui riportate."*.....

¹⁴ All. 7

5.1.11-LOTTO 1: PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RILIEVO - (fuori scala) Allegato 3b



RAFFRONTO Rilievo /Stato legittimato- (fuori scala) Allegato 3b

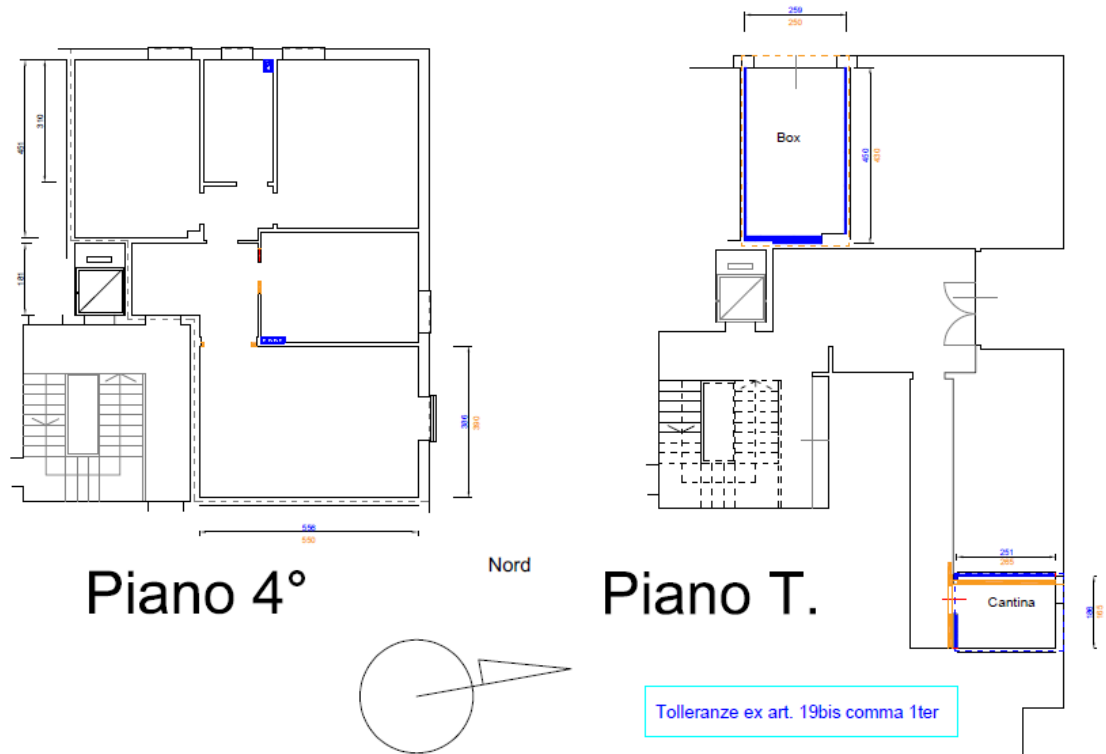


FOTO ESTERNO



FOTO ACCESSORI E PERTINENZE



Cantina P.T



Autorimessa piano T



FOTO INTERNO



P3



6-STATO CIVILE- ACCERTAMENTI ANAGRAFICI

Stato civile del debitore esecutato¹⁵

Dal Certificato Anagrafico di Stato civile ricevuto dal Comune di Reggio Emilia in data 13/02/2026 risulta che

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
nato il [REDACTED] in REGGIO NELL'EMILIA (RE)
(C.F. [REDACTED])

è di stato libero.

Residenza del debitore esecutato¹⁶

Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, di Stato Libero ricevuto dal Comune di Reggio Emilia in data 13/02/2026 risulta che

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
nato il [REDACTED] in REGGIO NELL'EMILIA (RE)
(C.F. [REDACTED])

iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
nato il [REDACTED] in REGGIO NELL'EMILIA (RE)

all'indirizzo: VIA C. LOMBROSO N. 43 - Lettera: 06 Comune REGGIO NELL'EMILIA (RE).

7-ALTRE OSSERVAZIONI

Mobilio L'abitazione al piano quarto, risulta completamente arredata con mobilio ordinario – prevalentemente in stile contemporaneo /economico- di scarso valore ed elettrodomestici di uso comune di proprietà del debitore, non elementi di pregio. Cantina e autorimessa sono ingombri di materiale vario in cartoni, rottami di arredo smontati, alcune attrezzature elettriche ed effetti personali accatastati di proprietà del debitore, nell'autorimessa è parcheggiato uno scooter [tg. DN51308](#) - sottoposto a fermo amministrativo- di proprietà del debitore. Mobilio documentato con le riprese fotografiche a cui si rimanda per il dettaglio. Si precisa che gli arredi e tutti gli impianti amovibili non sono oggetto di pignoramento, la segnalazione dell'arredo è indicativa ai soli fini della custodia.

Amministrazione condominiale¹⁷: Il compendio immobiliare pignorato è parte di un fabbricato condominiale a 12 alloggi con cantine e autorimesse, denominato condominio "GUERRIERI DEL 43/6" e gestito attualmente dal Geom. Salvatore Vitale - vitalesalvatore@live.it – subentrato dal gennaio 2026.

¹⁵ All. 6

¹⁶ All. 6

¹⁷ All.9- Documentazione condominiale



Dal Conto Consuntivo Esercizio 2025 (01/01/2025-31/12/2025) e dalle notizie ricevute dall'amministratore, risulta:

- **spese di esercizio ordinario:** euro 634,31 ;
 - **millesimi di proprietà generale:** 68,62 m/mm (109,60m/mm ASCENSORE)
Si precisa che l'erogazione idrica è del tipo centralizzato non contabilizzata, la quota annuale delle spese ordinarie comprende anche i consumi idrici ripartiti in base al NUMERO OCCUPANTI (attualmente la base di calcolo per il cespite immobiliare staggiato è "1 occupante");
- Posizione debitoria al 01/01/2026 :**
- complessiva per rate scadute a tutto il 31/12/2025 = 1.467,01 €
 - riferita agli ultimi due anni (stima) circa **1.400,00 €** (detratti dal valore di stima)
Gli importi precisi a debito maturati saranno calcolati dall'amministratore.
 - Non sono riferiti lavori approvati o in via di approvazione.
 - Non risulta Regolamento di condominio

Amministrazione Supercondominio: Il fabbricato "Condominio GUERRIERI DEL 43/6" è parte del complesso "Supercondominio LE VENEZIE" composto di quattro edifici per complessive 48 unità abitative su 6 blocchi scala (via Lombroso n. 43/1-2-3-4-5-6), gestito attualmente dallo STUDIO ABC di Pelicelli A&C

Dal bilancio preventivo esercizio approvato (01/05/2025-30/04/2026) risulta:

- **spese di esercizio ordinario (unità elencata al n. 611) :** euro 217,94 ;
- **millesimi di proprietà generale :** 1/48

Posizione debitoria al 01/05/2025 :

- complessiva per rate scadute = 792,92€
- riferita agli ultimi due anni (nota dell'amministratore in data 02/03/2026) circa **549,01 €** (detratti dal valore di stima)
Gli importi precisi a debito maturati saranno calcolati dall'amministratore.
- Non sono riferiti lavori straordinari approvati o in via di approvazione.
- Regolamento di condominio : non presente

In relazione al complesso residenziale, l'atto 30.07.1979 Rep. n. 27377/12469, del Notaio Abbate, riporta i patti, gli obblighi le servitù attive e passive - anche di natura condominiale -;

8-ALLEGATI-

1. COMUNICAZIONE OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (ESTRATTO DI MAPPA, SCHEDE PLANIMETRICHE E VISURE)
3. PRATICHE EDILIZIE (STRALCI TITOLI ABILITATIVI) RILIEVO STATO DI FATTO/COMPARAZIONE
4. RISCONTRI STATO LOCATIVO AGENZIA DELLE ENTRATE
5. ISPEZIONE CATASTO ENERGETICO REGIONALE
6. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
7. ATTI DI PROVENIENZA
8. ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE
9. AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

ALLEGATI A,B,C,D

N.2 CD ROM CONTENENTI LA PERIZIA, ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PRECISAZIONI

- Indipendentemente dagli importi indicati nel presente elaborato, resteranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità ex art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, a decorrere dalla data del decreto di trasferimento.
- Costi ed obblighi segnalati in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrative, catastali, opere di ripristino, ecc., sono da ritenersi meramente indicativi, riferiti alla data dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia*), si evidenzia che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.)
- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico incaricato, pertanto, non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.
- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è da intendersi a corpo e non a misura.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto. Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per spiegazioni o integrazione di quanto fin qui svolto.

Reggio Emilia, lì aprile 2026

L'esperto estimatore designato
arch. Corrado Bondavalli

