

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 203/2025

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esecuzione promossa da:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (con Avv. CARTENI GIUSEPPE)

contro: Sig. [REDACTED]

RELAZIONE VALUTATIVA

Esperto designato: Geom. Canossa Enrico



RIEPILOGO DATI PROCEDURA N° 203/2025

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RP / RG.	SI		05.12.2025 – 27770/20072				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ’ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	SI		REGGIO EMILIA VIA TURRI N.41				
IDENIFICAZIONE CATASTALE	SI		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
			REGGIO EMILIA	137	148	124	A/2
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		-				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI		-				
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER.		DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		ASSENTE				
STATO DI OCCUPAZIONE	-		LOTTO UNICO: LIBERO A DECRETO DI TRASFERIMENTO				
STATO DI ARREDAMENTO	-		ARREDATO CON MOBILIO DI MODESTA QUALITÀ				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		PRESENTI				
VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA	€. 46.666,67 - EURO QUARANTASEIMILASEICENTOSESSANTASEI/67 – LOTTO UNICO –						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 35.000,00 – EURO TRENTACINQUEMILA /00 – LOTTO UNICO –						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	10.06.2026						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	Cassa di Risparmio di Ravenna, via Battaglione Toscano 1/a Reggio Emilia						



Sommario

1	<i>Dati generali</i>	<i>pag. 4</i>
2	<i>Comunicazioni</i>	<i>pag. 5</i>
3	<i>Dati catastali</i>	<i>pag. 6</i>
	<i>3.1 Dati catastali del pignoramento</i>	<i>pag. 6</i>
	<i>3.2 Commenti sulla situazione catastale</i>	<i>pag. 6</i>
4	<i>Provenienza dell'unità immobiliare</i>	<i>pag. 7</i>
5	<i>Confini</i>	<i>pag. 7</i>
6	<i>Descrizione dei beni</i>	<i>pag. 8</i>
	<i>6.2 Lotti di vendita</i>	<i>pag. 10</i>
	<i>6.3 Pratiche edilizie e conformità urbanistica</i>	<i>pag. 10</i>
	<i>6.4 Attestato di qualificazione energetica</i>	<i>pag. 11</i>
	<i>6.5 Occupazione dell'immobile</i>	<i>pag. 12</i>
7	<i>Vincoli e oneri giuridici – Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie</i>	<i>pag. 12</i>
8	<i>Diritti di prelazione</i>	<i>pag. 13</i>
9	<i>Valore del bene</i>	<i>pag. 13</i>
	<i>9.1 Stima del bene</i>	<i>pag. 13</i>
10	<i>Stato civile dell'esecutato</i>	<i>pag. 14</i>
	<i>Elenco degli allegati</i>	<i>pag. 15</i>



1. Dati generali

Procedura Es. Imm. n. 203/2025

Esecutato: Sig. [REDACTED]

Procedente: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (con Avv. CARTENI
GIUSEPPE)

- Udienza: 10.06.2026
- Data trascrizione pignoramento: 5.12.2025
- Contributo unificato: si



2. Comunicazioni

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite Posta ordinaria dell'incarico ricevuto, delle sue finalità e dell'inizio delle operazioni peritali.

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice all'indirizzo di residenza degli esecutati e al Legale del Creditore agli indirizzi riportati nel fascicolo di causa.



3. Dati catastali

L'immobile oggetto della presente perizia risulta meglio individuato catastalmente al NCEU del Comune di REGGIO EMILIA come di seguito.

Ditta:

██████████ (CF ██████████) nato in TUNISIA (EE) il 18/12/1973

Diritto di: Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI							
		Fg.	Map.	Sub.	Z C	Consistenza o superficie	Categ. (*)	Cl.	Rendita
Abitazione	VIA TURRI N.41	137	148	124		4,0 VANI	A/2	3	€ 392,51

3.1 Dati catastali del pignoramento

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento coincidono esattamente con i dati catastali di cui al precedente.

Fg.	Mapp	Sub.	Consistenza o superficie	Categoria(*)
137	148	124	4,0 VANI	A/2

3.2. Commenti alla situazione catastale

I dati catastali riportati nel pignoramento coincidono con la posizione reale.



4. Provenienza dell'unità immobiliare

L'immobile in oggetto è pervenuto all'attuale proprietà con atto di compravendita a magistero Dott. Antonino Vacirca stipulato in data 05.07.2007 Rep. 34449/18295.

5. Confini

L'abitazione nel suo complesso confina:

- a Nord con sub.6;
- a Est su area comune;
- a Sud con sub.8;
- a Ovest in parte con sub.6, in parte con sub.123 ed in parte con sub.8.

6. Descrizione dei beni

Trattasi di piena proprietà di appartamento facente comunque parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di REGGIO EMILIA, VIA TURRI N.41.

L'alloggio ha accesso tramite vano scala condominiale.

L'alloggio si compone al piano primo di Ingresso, Cucina, disimpegno, antibagno, bagno e due Camere da Letto.

L'immobile si presenta con struttura verticale in muratura e C.A., struttura portante orizzontale in struttura latero-cementizia.

Nella verifica effettuata in loco si riscontra che l'alloggio appare in condizioni manutentive scarse.

Internamente l'unità abitativa è rifinita con intonaco civile, tinteggio, pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica nelle zone cottura in Cucina e bagno, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera e oscuramento formato da tapparelle in PVC, porte interne in legno tamburato, l'impianto di riscaldamento condominiale con Teleriscaldamento non è funzionante e quindi i corpi scaldanti non sono utilizzati, sono presente stufette elettriche portatili e boiler elettrico per produzione di acqua calda sanitaria.

E' presente impianto di gas metano che alimenta il piano cottura della cucina.

E' presente impianto di condizionamento presumibilmente non funzionante con un motore posto sul balcone del Pranzo-Soggiorno e uno split posto nel disimpegno.



Si segnalano diverse situazioni di scrostamento di intonaco a seguito di perdite di acqua dal piano sovrastante, sono presenti pure crepe su murature divisorie.

Si segnala inoltre che l'impianto ascensore condominiale non è in funzione.

Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità presso il Municipio, in tal senso l'impiantistica è da considerare conforme alle normative vigenti alla data di costruzione.

Per quanto riguarda il condominio, si riferisce che sono presenti arretrati economici relativi a spese insolute precedenti per Euro 40.635,99 (senza distinzione degli ultimi due anni arretrati in quanto non riportati dall'amministratore) come riferito dall'Amministrazione Condominiale Studio Ciemme srl - Rag. Canevari Daniela, la quota annuale media di gestione ordinaria delle unità in oggetto risulta di circa Euro 500,00.

I Millesimi generali di proprietà sono pari a 26,930/1000,000.

Superficie commerciale unità abitativa complessiva: mq 68 circa.

6.2 Lotti di vendita

Trattasi di lotto unico comprendente l'alloggio.

6.3 Pratiche edilizie e conformità urbanistica

L'immobile è stato edificato in seguito ai titoli edilizi rinvenuti presso il municipio di Reggio Emilia.

Licenza Edilizia n.7144/74 del 03.05.1975 per Costruzione di fabbricato.

Licenza Edilizia n.25017/75 del 04.03.1976 per Variante Edilizia alla Licenza Edilizia n.7144/74 del 03.05.1975 per Costruzione di fabbricato.

Licenza Edilizia n.12429/76 del 19.08.1976 per Variante Edilizia alla Licenza Edilizia n.7144/74 del 03.05.1975 per Costruzione di fabbricato.



Licenza Edilizia n.5726/77 del 30.04.1977 per Variante Edilizia alla Licenza Edilizia n.7144/74 del 03.05.1975 per Costruzione di fabbricato.

Autorizzazione di Abitabilità n.17096/77 del 25.10.1977.

D.I.A. n.11249 del 05.04.1996 per cambio di uso da ufficio ad abitazione.

I locali dalle verifiche eseguite si presentano conformi a quanto rappresentato negli elaborati depositati presso il municipio a meno di:

1. la finestra della camera da letto di maggior superficie misura mt.2.19x150 in luogo di due ante da mt.1.37x150;
2. le finestre della cucina misurano mt. 1.41x1.50 in luogo di mt. 1.35x1.50;
3. l'altezza netta dei locali è pari a mt.2.88 in luogo di mt.3.00;

Tutte le differenze citate, risalgono verosimilmente all'epoca di realizzazione del fabbricato e sono riconducibili al pari delle differenze di misurazione nei parametri dimensionali delle stanze e nella posizione e dimensione delle aperture a tolleranza esecutiva di cui all'art. 19bis LR 23/2004 come ad oggi enunciato in quanto modifiche presenti sin dall'origine e quindi presumibilmente errori grafici.

6.4 Attestato di qualificazione energetica ⁽³⁾

Da verifica presso il catasto energetico regionale non è presente Attestato di Prestazione Energetica.

⁽³⁾Il D.Lgs n.192/05, come modificato dal D.Lgs n.311/06, dispone che a decorrere dal 1 luglio 2007 al termine dei lavori edili per:

- Ristrutturazione di edifici superiori a 1000 mq.
- Realizzazione di edifici nuovi o di nuove unità immobiliari,
- Per l'accesso agli sgravi fiscali, incentivi, agevolazioni.

è obbligatoria la compilazione e consegna al comune **dell'attestato di qualificazione energetica** debitamente compilato e firmato da un tecnico abilitato e iscritto all'albo professionale.

Sono interessati i Permessi di costruire e le DIA presentati, per le tipologie di intervento di cui sopra, dopo l'8 ottobre 2005.

L'Attestato di qualificazione energetica e la conformità delle opere realizzate devono essere asseverate dal direttore dei lavori e presentati unitamente alla dichiarazione di fine lavori.

La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata (art.8 comma 2 del D.Lgs 192/05 e s.m. e integrazioni).

Come stabilito dalla Deliberazione dell'Assemblea Regionale della Regione Emilia Romagna 156/2008, l'**attestato di certificazione energetica** è obbligatorio nei casi e con le gradualità nel seguito indicate e con onere a carico rispettivamente del venditore e del locatore:

- a) a decorrere dal 1° luglio 2008, agli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con esclusione delle singole unità immobiliari;
- b) a decorrere dal 1° luglio 2009, alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso;
- c) a decorrere dal 1° luglio 2010, agli edifici e singole unità immobiliari soggetti a locazione con contratto stipulato successivamente a tale data



6.5 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato dal sig. Jamil Mohamed, verosimilmente senza titolo in quanto nulla è stato rinvenuto presso l'Agenzia delle Entrate quindi da considerarsi libero a decreto di trasferimento.

7. Vincoli e oneri giuridici – Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

A seguito di indagine effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia, nonché verificando il certificato sostitutivo ventennale allegato al procedimento, si ha che gli immobili risultano essere gravati dalle seguenti ipoteche e pignoramenti:

1. TRASCRIZIONE del 06/12/1996 - Registro Particolare 12368 Registro Generale 18419

Pubblico ufficiale DOTT. GOVONI LUIGI Repertorio 126633/26616 del 06/11/1996

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 12/07/2007 - Registro Particolare 12801 Registro Generale 21820

Pubblico ufficiale VACIRCA ANTONINO Repertorio 34449/18295 del 05/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 12/07/2007 - Registro Particolare 5664 Registro Generale 21821

Pubblico ufficiale VACIRCA ANTONINO Repertorio 34450/18296 del 05/07/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. ISCRIZIONE del 22/06/2009 - Registro Particolare 3270 Registro Generale 14665

Pubblico ufficiale Equitalia Emilia Nord S.p.A. Repertorio 102154/95 del 10/06/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73

MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2655 del 24/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)5. TRASCRIZIONE del 10/10/2025 - Registro Particolare 16246 Registro Generale 22518

5. TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - Registro Particolare 15016 Registro Generale 26411

Pubblico ufficiale Equitalia Emilia Nord S.p.A. Repertorio 800420/95 del 20/11/2009



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3456 del 20/10/2011 (CANCELLAZIONE)

6. TRASCRIZIONE del 25/10/2012 - Registro Particolare 12771 Registro Generale 18044

Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARI Repertorio 7730/2012 del 27/09/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1290 del 24/06/2015 (CANCELLAZIONE)

7. ISCRIZIONE del 21/10/2016 - Registro Particolare 3376 Registro Generale 21172

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1282/9516 del 20/10/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

8. TRASCRIZIONE del 05/12/2025 - Registro Particolare 20072 Registro Generale 27770

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO NELL'EMILIA Repertorio 5808 del 04/12/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Alla data del 10.05.2026 non risultano registrate altre formalità oltre a quelle citate.

In particolare risulta che non sussistono vincoli ed oneri giuridici trascritti che resteranno a carico dell'acquirente come riportato nell'atto di provenienza.

Da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia a non risultano comunicazioni sulla esistenza di contratti di locazione o comodati d'uso inerenti gli immobili oggetto di pignoramento in vigore.

8. Diritti di prelazione

Non risultano diritti di prelazione.



9. Valore del bene

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

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare un valore che, trattandosi di immobile che deve essere venduto all'asta, è da considerarsi un valore di pronto realizzo del medesimo, intendendo per tale il valore di massima offerta assimilabile al valore di assegnazione all'asta di beni simili posti in vendita in arco limitato di tempo e con pagamento immediato.

Tale valore, data la particolare situazione di mercato, risulta comunque inferiore rispetto al valore "potenziale" del bene, definibile come l'aspettativa, peraltro motivata, che il cedente si aspetta dal mercato.

A tale scopo si è ritenuto di procedere alla seguente valutazione tenendo conto di tutte le condizioni influenti sulla determinazione del valore commerciale, non trascurando le caratteristiche del bene, ma in considerazione del dover determinare il valore di un bene che debba essere assegnato all'asta.

In fase valutativa si sono quindi considerati fattori quale l'ubicazione dell'immobile, la sua vetustà, lo stato di fatto e di mantenimento dell'edificio, le caratteristiche proprie dell'immobile medesimo, il prezzo di mercato locale di beni similari a quelli in esame, nonché la considerazione di un abbattimento forfettario trattandosi di esecuzione immobiliare gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile il bene, nonché quant'altro potesse in qualsivoglia modo contribuire alla determinazione del valore reale degli immobili in oggetto.

La presente valutazione è redatta anche considerando il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27/07/2007, recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati (di cui alla Finanziaria 2007).

9.1 Stima del bene

Tenuto in debito conto quanto sopra, lo scrivente ritiene opportuno che il valore (piena proprietà) dei beni oggetto di stima fatto per comparazione sia (a corpo e non a misura):

Superficie commerciale unità abitativa complessiva: mq 68 circa.

Il valore del bene sopra riportato, dovrà essere ridotto indicativamente del 20% in quanto del suddetto immobile manca la garanzia da vizi occulti.



VALORE FINALE

Si considerano eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o ripristino e l'eventuale bonifica da rifiuti a carico della procedura:

Unità abitativa	(a corpo):	€ 60.000,00
€ (60.000,00 - 20%) =		-€ 12.000,00
Detrazione per posizione debitorie cond. (ultimi due anni)		-€ <u>1.000,00</u>
Valore finale		€ 47.000,00
Valore base d'asta arrotondato		€ 46.666,67
Offerta minima come da normativa		€ 35.000,00

10. Stato civile dell'esecutato

Per quanto riguarda lo stato civile del Sig. esecutato, nulla è pervenuto da parte dei servizi demografici del Comune di Reggio Emilia.

Tanto ad evasione di incarico.

Cavriago, 10.05.2026

Geom. Enrico Canossa



Elenco allegati

- A) Relazione sintetica riassuntiva*
- B) Scheda riepilogativa per pubblicità commerciale*
- C) ---*
- D) ---*
- E) atto di provenienza*

ULTERIORI ALLEGATI:

- 1. estratto di mappa*
- 2. visure catastali*
- 3. planimetrie catastali*
- 4. copia pratiche edilizie*
- 5. copia dei rilievi eseguiti in sito*
- 6. Bilancio condominiale*

