



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 65-2025

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT.SSA CAMILLA SOMMARIVA**

Promossa da: **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.**, con sede legale in Desio (MB)
(Avv. Avv. Paolo Francesco Triscari Binoni con sede in Milano)

Contro: [REDACTED] e [REDACTED] residenti in Rubiera (RE) Via Napoli 3

RAPPORTO DI VALUTAZIONE E ALLEGATI



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI	15/05/2025 – Reg. generale n. 10622 Reg. particolare n. 7705				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOMILI	-	RUBIERA – via NAPOLI N. 3				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPAL	SUB.	CATEGORIA
		RUBIERA	24	604	37	C/2
		RUBIERA	24	604	42	A/2
CONFORMITÀ CATASTALE	NO	VEDI NOTE				
CONFORMITÀ EDILIZIA/ URBANISTICA	NO	VEDI NOTE				
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI	IMPIANTI APPARENTEMENTE A NORMA CERTIFICAZIONI DEPOSITATE IN SEDE DI RICHIESTA DI AGIBILITA’				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	ASSENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-	OCCUPATO DAGLI ESECUTATI E LA LORO FAMIGLIA				
STATO DI ARREDAMENTO	-	ARREDI IN BUONO STATO PRESENTI				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	ASSENTI				
PRESENZA DI AMIANTO NELLE COPERTURE	-	ASSENTI				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	SI	VI SONO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE				
VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA	C. 96.000,00 - EURO NOVANTASEIMILA/00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	C. 72.000,00 - EURO SETTANTADUEMILA/00					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	01/04/2026					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	BANCA - Credit Agricole Italia, Ag. 4, Via Emilia all’Angelo, 38, Reggio E.					



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	3
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI.....	4
2-COMUNICAZIONI E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	4
2.1- COMUNICAZIONI.....	4
2.2- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	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 REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	6
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
4-DESCRIZIONE DEI BENI	7
5-LOTTE DI VENDITA.....	9
5.1-LOTTO UNICO.....	9
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	9
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	9
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	10
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	12
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	12
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	12
5.1.6.1-LOTTO UNICO: LOCAZIONE	13
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	13
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....</i>	<i>13</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....</i>	<i>14</i>
5.1.8. –STATO CIVILE DEI DEBITORI	15
5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	15
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO</i>	<i>15</i>
5.1.10-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	17
6-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE	18
6.1 – FOTOGRAFIE:	18
6.2 - PIANTE:.....	23
8. –ELENCO DEGLI ALLEGATI	25
8.1. - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.....	25
8.2. - COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI	25
8.3. - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	25
8.4. - VISURE CATASTALI AGGIORNATE	25
8.5. - PLANIMETRIE CATASTALI.....	25
8.5.1 - ELABORATO PLANIMETRICO	25
8.6. - ISPEZIONI CONSERVATORIA	25
8.7. - PERMESSO DI COSTRUIRE	25
8.7.1 - VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA.....	25
8.7.2 - PROROGA FINE LAVORI	25
8.7.3 - SCIA IN SANATORIA	25
8.8. - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ.....	25
8.9. - RILIEVO ALLOGGIO	25
8.9.1 – BILANCIO CONDOMINIO	25
8.10. - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	25
8.11. - CERTIFICATI DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA	25
8.12. - ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO	25
8.13. - CONTRATTO D'AFFITTO	25
8.14. - VALORI OMI	25
ALLEGATI A, B, D	25
CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE	25
FOTOGRAFICA	25



1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 65-2025

Esecutati: [REDACTED] e [REDACTED] residenti in Rubiera (RE) Via Napoli 3.

Procedente: BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.,
con sede legale in Desio (MB) Via Rovagnati 1,
(Avv. Paolo Francesco Triscari Binoni -Milano)
paolo.triscaribinoni@milano.pecavvocati.it

- **Data conferimento incarico:** 06-11-2025
- **Consegna della relazione alla Cancelleria delle Esecuzioni entro il:** 01-03-2026
- **Udienza:** 01/04/2026
- **Data trascrizione pignoramento:** 15/05/2025

2-COMUNICAZIONI E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

2.1- COMUNICAZIONI

In data 10 novembre 2025, si è provveduto a dare comunicazione scritta, a mezzo di P.E.C. e a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno dell'incarico ricevuto, delle sue finalità e dell'inizio delle operazioni peritali presso il mio studio a far data dal 25 novembre 2025:

al creditore procedente: presso Avv. Paolo Francesco Triscari Binoni Via Fontana 11 Milano

al creditore intervenuto: Agenzia delle entrate – Riscossione per la Provincia di Reggio Emilia

agli esecutati: [REDACTED] e [REDACTED] residenti in Rubiera (RE) Via Napoli 3

2.2- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

- In data 17 novembre 2025 ho fatto richiesta presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio delle planimetrie catastali del bene in oggetto.



- In data 21 novembre 2025 ho fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rubiera, di copia degli atti che hanno autorizzato la costruzione del fabbricato per la verifica della conformità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento;

- In data 06 dicembre 2025 ho fatto richiesta e ritirato dal Comune di Rubiera dei certificati anagrafici degli esecutati.

Lo scrivente, per poter adempiere al quesito posto, ha effettuato il sopralluogo presso il bene in data 12 dicembre 2025, accompagnato dal Dott. Luigi Degl'Incerti Tocci dell'IVG.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO¹

1 a - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

_____ nato in _____ (EE) il _____ CF: _____

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

_____ nata a _____ il _____ C.F. _____

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
residenti in Via Napoli n. 3 Rubiera (RE)

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria ²	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Rubiera Via Napoli n. 3 Piano T	Abitazione	24	604	42	-	A/2	U	4,0 vani	81 mq.	€ 392,51
2	Comune di Rubiera Via Napoli n. 3 Piano S1	Cantina	24	604	37	-	C/2	2	3 mq.	3 mq.	€ 7,75

¹ Vedi allegato 8.1

² Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – **A/2: abitazioni di tipo civile** – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – **C/2: magazzini e locali di deposito** – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte –IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: Istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.



3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

2 a - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

██████████ nato in ██████████ (EE) il ██████████ CF: ██████████

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

residenti in Via Napoli n. 3 Rubiera (RE)

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Rubiera Via Napoli n. 3 Piano T	Abitazione	24	604	42	-	A/2	U	4,0 vani	81 mq.	€ 392,51
2	Comune di Rubiera Via Napoli n. 3 Piano S1	Cantina	24	604	37	-	C/2	2	3 mq.	3 mq.	€ 7,75

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema 1 a sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (**vedi allegato 8.1**) mentre quelli dello schema 2 a sono quelli della situazione catastale attuale come da visure (**vedi allegato 8.4**). Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati. La consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata corrisponde alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (**vedi allegato 8.5**).

Le planimetrie catastali non sono fedeli alla situazione attuale per quanto meglio descritto al successivo paragrafo 5.1.3.



4-DESCRIZIONE DEI BENI³

L'immobile oggetto dell'esecuzione è un alloggio posto al piano terra di una palazzina residenziale composta da 16 alloggi più servizi, ed è situata in comune di Rubiera in via Napoli n. 3 nella prima periferia ovest; all'interno di compendio residenziale di recente formazione, il fabbricato è stato costruito negli anni 1998- 2002.

Il fabbricato si sviluppa, su sei piani destinati ad abitazione, oltre al piano interrato destinato ad autorimesse e cantine collegati con scala e ascensore.

La scala della palazzina ove si trova l'alloggio in oggetto è a servizio delle unità immobiliari a destinazione residenziale, oltre a collegare il piano interrato.

Sono presenti, infine Beni Comuni Non Censibili, trattasi di: camminamenti, portico, atrio d'ingresso, locali condominiali, corridoi, cantine, vano scala, vano ascensore; come meglio specificato nell'elaborato planimetrico "**vedi Allegato 8.5.1**".

Le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato sono indicate dagli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile. I millesimi generali di proprietà sono di 52,88/1.000,00, così come risulta dalla tabella millesimale approvata.

Il condominio denominato "CONDOMINIO PRIMAVERA A3" ha come amministratore lo Studio GE.CO2 di Rubiera, da comunicazione ricevuta "**vedi Allegato 8.9.1**" risulta che le spese condominiali annue ammontano a circa **€ 1.250,00**; risultano inoltre spese condominiali arretrate per circa **€ 1.178,15**.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono:

1 - abitazione al piano terra, composta da: ingresso pranzo soggiorno con accesso all'area cortiliva esclusiva, cucina ora trasformata in camera, disimpegno notte, una camera matrimoniale, oltre a bagno e cantina al piano interrato; con esposizione su due lati.

L'area cortiliva comune dell'intero compendio è realizzata con pavimentazione in parte in asfalto, in parte in autobloccante destinata al percorso di accesso alle varie palazzine, in parte a verde.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e muratura a faccia a vista in mattoni con solai in latero cemento, i parapetti dei balconi sono in metallo.

Il portone d'ingresso condominiale ha struttura in alluminio con specchiatura in vetro.

Le finiture del vano scala sono: pareti intonacate e tinteggiate, pavimento ingresso e locali comuni in ceramica, gradini in granito.

L'alloggio è stato eseguito con murature laterizie intonacate ed ha un'altezza interna di circa mt. 2.70, i serramenti esterni sono in legno con vetro camera e persiane in alluminio, tutti i

³ Le misure riportate sono indicative e hanno il solo scopo di illustrare meglio le caratteristiche dell'appartamento, si riferiscono alle superfici commerciali, quindi compresi i muri.



serramenti sono dotati di inferriate. Il grado di finitura interno è discreto, infatti i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e della zona cottura in cucina ad eccezione della camera matrimoniale che è pavimentata in parquet; la porta d'ingresso è del tipo blindato con serrature di sicurezza, le porte interne in legno tamburato lisce. Il locale cantina è pavimentato in battuto di cemento con muri in blocchi di cemento a vista, la porta d'ingresso è in lamiera zincata.

L'area cortiliva esclusiva risulta pavimentata in ceramica delimitata da recinzione metallica su muretto ed in parte da rete metallica, si segnala la presenza di una tettoia in legno non autorizzata.

Gli impianti di energia elettrica, riscaldamento e idrico sanitario anch'essi sono in buone condizioni e funzionanti.

I locali sono allacciati alle reti di gas, luce, fognatura e acqua; dotati di riscaldamento autonomo con caldaia a gas con produzione di acqua calda sanitaria (posta nel bagno) con radiatori in ghisa; il bagno è accessoriato con sanitari in porcellana bianca, è presente impianto di climatizzazione estiva con unità esterna non funzionante.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conduzione, salvo alcune muffe nella camera matrimoniale.

RIEPILOGO SUPERFICI

Fg	Part	Sub	DESCRIZIONE	LUNG.	LARG.	SUP. LORDA	%	SUP COMM
24	604	42	ABITAZIONE piano terra	6,65	4,80	31,92	100%	31,92
				1,90	1,50	2,85	100%	2,85
				4,45	5,10	22,70	100%	22,70
				4,45	3,75	16,69	100%	16,69
			Area cortiliva esclusiva	6,70	6,20	41,54	10%	4,15
				4,60	2,05	9,43	10%	0,94
24	604	37	Cantina	2,05	1,50	3,08	25%	0,77
			SOMMANO					80,02
			SI ARROTONDA					80,00

Si può quindi concludere che: la superficie commerciale complessiva della abitazione è di circa **mq. 80,00**.



5-LOTTE DI VENDITA

Trattasi di unico lotto funzionale, in quanto il compendio immobiliare è composto da una abitazione con locali accessori e cantina, il cui migliore realizzo prevede la messa in vendita dell'intero compendio immobiliare; pertanto, la vendita sarà a lotto unico.

5.1-LOTTO UNICO

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Rubiera Via Napoli n. 3 Piano T	Abitazione	24	604	42	-	A/2	U	4,0 vani	81 mq.	€ 392,51
2	Comune di Rubiera Via Napoli n. 3 Piano S1	Cantina	24	604	37	-	C/2	2	3 mq.	3 mq.	€ 7,75

Confini dell'alloggio e area cortiliva esclusiva:

a nord: con ragioni parti comuni;
a sud: con ragioni parti comuni;
a ovest: con subalterno 41;
a est: con ragioni parti comuni;

Confini della cantina:

a nord: con ragioni subalterno 38;
a sud: con ragioni subalterno 36;
a ovest: con ragioni subalterno 14;
a est: con corridoio comune;

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

A Rubiera, nella prima periferia in prossimità della stazione ferroviaria: **piena proprietà di:**

1 - alloggio al piano terra composto da: ingresso pranzo soggiorno con accesso ad area cortiliva esclusiva, disimpegno notte, una camera matrimoniale, una singola e bagno, oltre a cantina al piano interrato; con superficie commerciale complessiva di circa **mq. 80.00** con esposizione sui lati sud ed est.

Il tutto in discreto stato di manutenzione e conduzione, risultano difformità edilizie, necessita di opere di ripristino, risultano spese condominiali arretrate.



5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

Il compendio immobiliare sopra descritto, come si rileva dal RUE vigente, risulta urbanisticamente identificato come:

AC1 - Sub ambiti urbani consolidati del Capoluogo (Art. 33.1)

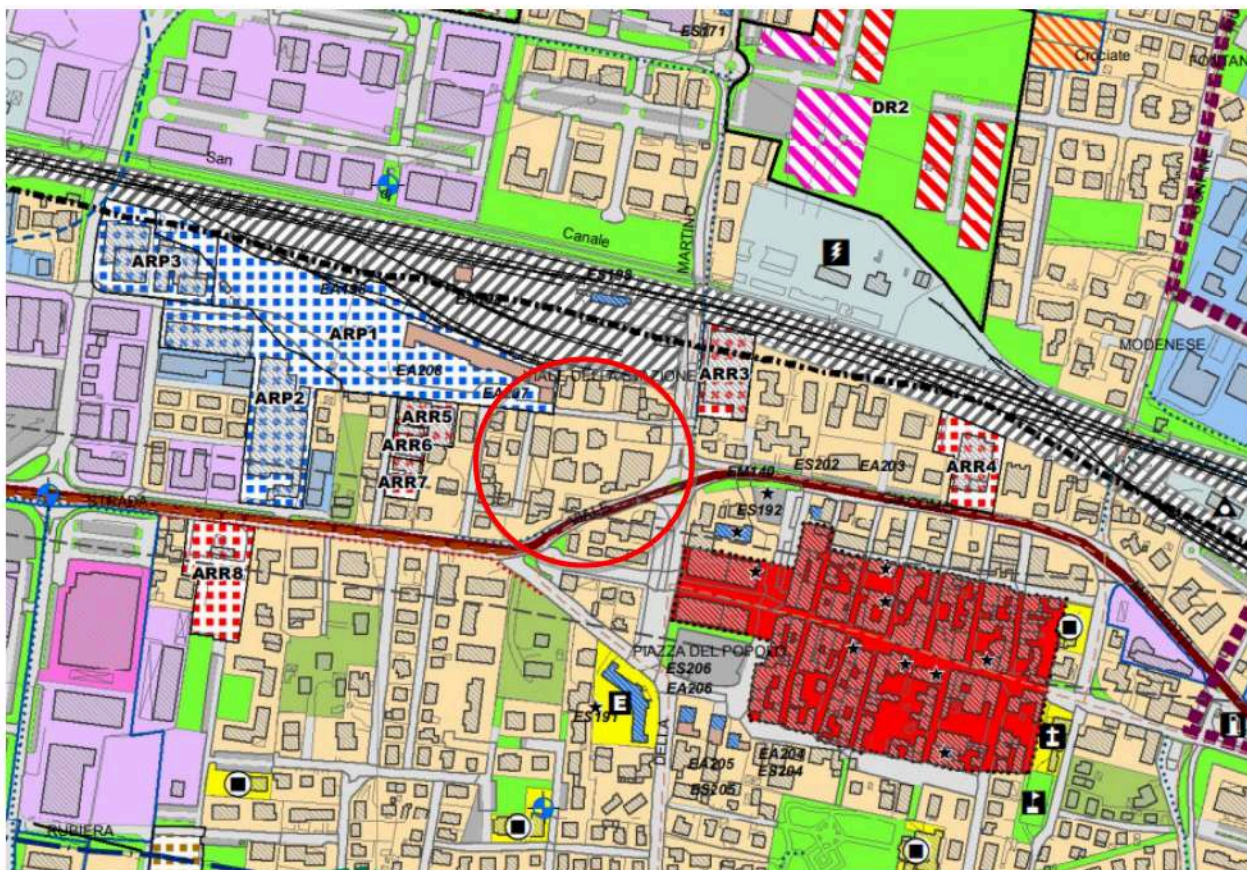
1. *Corrispondono alle aree edificate destinate ad usi prevalentemente residenziali e ad assetto urbanistico consolidato caratterizzati da impianti urbanistici "moderni" risalenti per la quasi totalità alla seconda metà del 1900, in larga prevalenza monofunzionali, costituiti da edifici di diversa tipologia su lotti di pertinenza con accesso diretto dalla pubblica via sistemati a spazi pavimentati e giardino di uso esclusivo o condominiale. La maglia insediativa è quasi sempre ortogonale e le costruzioni quasi sempre a 2 e 3 piani fuori terra, raramente raggiungono i 4 e 5 piani.*

2. *Per detti sub ambiti il PSC e il RUE perseguono obiettivi di consolidamento e qualificazione dei tessuti urbanistici esistenti attraverso il mantenimento, il recupero ed il miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio esistente e delle dotazioni territoriali, con particolare riferimento al sistema dei percorsi ciclopeditoni e dei parcheggi pubblici e di pertinenza.*

3. *Interventi ammessi: quelli definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i. e agli Artt. 3.1; 18.10; 3.2. 4. Modalità d'attuazione: intervento diretto, eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto. Per i lotti liberi e/o di nuova formazione, gli interventi edificatori sono in ogni caso subordinati alla stipula di convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo.*

5. *Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi Usi = 1.1; 1.2; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; 3.2 nei limiti di cui al comma 5 dell'art. 33; 7.4 se esistente; SM = SF esistente alla data di adozione del RUE; 600 Mq. per i lotti di nuova formazione UF max = 0,40 mq/mq, ovvero indice esistente + 20% se più favorevole purchè l'Uf non superi 0,60 mq/mq, con localizzazione dell'eventuale incremento di SC preferibilmente all'interno dei contenitori edilizi esistenti RQ max = 45% ovvero quello esistente + 20% se più favorevole H max = 9,50 ml ovvero esistente se è superiore VL = $\geq 0,5$ in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma PU1 = 10 Mq/37 Mq di SC aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SC aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art.23.1 per gli usi particolari) PU2 = non richiesti Pp = 27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva fatte salve maggiori dotazioni richieste per i diversi usi di progetto (Art. 17.3) e l'obbligo di posti auto coperti e scoperti per alloggio in caso di nuova costruzione (Art. 17.3 comma 12) SP min = 20% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 20% negli interventi di recupero*





ESTRATTO RUE TAVOLA 3 SUD

Gli immobili sopra descritti sono stati realizzati a seguito del rilascio da parte del Comune di Rubiera delle seguenti autorizzazioni:

PRATICA EDILIZIA	Data	Oggetto	Descrizione Opera	Intestario
N. 197-1997	05/11/1997	Concessione Edilizia Allegato 8.7	Costruzione di Quattro Fabbricati Civili per complessivi 61 alloggi	
N. 77-2001	10/10/2001	Variante in corso d'opera Concessione Edilizia Allegato 8.7.1	Costruzione di Quattro Fabbricati Civili per complessivi 61 alloggi	
Prot. 18640	07/11/2000	Proroga a Concessione Edilizia Allegato 8.7.2	Costruzione di Quattro Fabbricati Civili per complessivi 61 alloggi	
Prot. 4451/06 03	27/03/2018	SCIA in sanatoria Allegato 8.7.3	Accertamento di conformità per opere eseguite in parziale difformità consistente in modifiche prospettiche in via Napoli civ. 3,	
N. 84-2001	18/12/2002	Abitabilità Parziale Allegato 8.8	Costruzione di Due Fabbricati Civili Palazzine A3 e A4 per complessivi 36 alloggi	

Pertanto, durante il sopralluogo si sono potute verificare le rispondenze tra lo stato dei luoghi e gli atti autorizzativi rilasciati, nonché con le planimetrie catastali; da detto raffronto, sono emerse delle difformità, in particolare: cambio d'uso della cucina in camera da letto con spostamento porta, realizzazione dell'angolo cottura nel soggiorno, realizzazione di controsoffitto nel disimpegno riducendone l'altezza, piccole modifiche nelle dimensioni delle pareti interne, nell'area cortiliva esclusiva è stata realizzata una tettoia in legno priva di autorizzazione da rimuovere. Come da schema che si allega. **(vedi allegato 8.9)**

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

I beni oggetto del pignoramento sono perfettamente funzionali all'uso a cui sono destinati per quanto precedentemente descritto, risulta necessario rimuovere la tettoia realizzata in quanto non autorizzata, nonché il controsoffitto nel disimpegno ora posto ad un'altezza di mt. 2.10, altezza minima consentita 2.40, costo presunto della rimozione **€ 2.500,00**.

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE⁴

Constatato che esistono difformità interne all'alloggio, le opere difformi limitatamente alle opere edili si possono ricomprendere in un atto in sanatoria per accertamento di conformità.

Si può stimare un costo complessivo tra spese tecniche (pratica comune e variazione catastale) e sanzione di circa **€ 6.000,00**.

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, come si evidenzia dai certificati di residenza e stato di famiglia **(vedi allegato 8.11)** risulta occupato dall'esecutata e dall'affittuario e la loro famiglia così composta:

-	[REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] (SA)	Esecutata
-	[REDACTED]	Affittuario
-	[REDACTED]	Figlio
-	[REDACTED]	Figlia
-	[REDACTED]	Figlio

⁴ La stima dei costi di regolarizzazione è stata redatta alla data della perizia a seguito di accesso presso l'ufficio tecnico comunale e colloqui con i funzionari incaricati, ed è da ritenersi indicativa; pertanto non ci si assume alcuna responsabilità in merito, nel caso di future richieste da parte dell'Amministrazione Comunale di eventuale altra documentazione, oneri, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte dell'ufficio tecnico comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici attualmente vigenti e/o dall'entrata in vigore di nuove norme locali o statali in materia edilizia.



Considerato che l'alloggio è occupato dal sig. [REDACTED] e da suo figlio, in forza di contratto di locazione stipulato in data 26-02-2025 e registrato a Modena il 03-03-2025 al n. 3746 serie 3T vedi **(vedi allegato 8.13)** con durata di 4+4 anni con canone mensile di € 400,00. Pertanto, l'alloggio si può considerare "occupato da terzi".

5.1.6.1-LOTTO UNICO: LOCAZIONE

Il Contratto di locazione risulta registrato in data antecedente la trascrizione del pignoramento. Il canone di locazione dell'appartamento è fissato da contratto in € 400,00 (quattrocento) mensili, da aggiornare annualmente alla variazione ISTAT, come da contratto. In base all'art.2923 del C.C. *"l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"*. Si ritiene che il "giusto prezzo ", si pari al "prezzo medio" per la locazione degli immobili in oggetto, come risultante dai valori OMI di riferimento al momento della sottoscrizione del contratto anno 2025 **(Allegato 8.14)**. Evidenziati nella seguente tabella di calcolo: L'importo attuale del canone di locazione medio risultante dai "valori OMI di riferimento" **(Allegato 8.14)**. viene evidenziato nella seguente tabella:

Calcolo canone medio anno 2025

Part	Sub	DESCRIZIONE	SUP. COMM.	Valori Minimi Locazione (€/mq x mese)	Importo Canone Mensile Minimo	Valori Massimi Locazione (€/mq x mese)	Importo Canone Mensile Massimo	Canone mensile medio
604	42	ABITAZIONE piano terra						
		Superficie	80,00	€ 4,90	€ 392,00	€ 7,10	€ 568,00	€ 480,00
		TOTALE			€ 392,00		€ 568,00	€ 480,00

Come si evince il canone mensile medio attuale risulta essere di **€ 480,00/mese**. **L'importo del canone, pari a 400,00 €/mese come da contratto registrato, risulta superiore ad 1/3 di tale valore** dato da $€ 400,00 \times 66,66\% = € 266,64$. Pertanto, il canone è da ritenersi congruo.

5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.



VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si prende nota della certificazione notarile allegata dal procedente alla presente procedura e a nuove aggiornate ispezioni presso la Conservatoria RR. II. (vedi allegato 8.6) che di seguito si riassumono:

- Ipoteca volontaria:**

Reg. generale n. 3955 Reg. particolare n. 906 del 01/02/2007

a favore di: BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova C.F. 03285880104

contro: [REDACTED] nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED] CF: [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

	Ubicazione	Tipologia del bene		Dati catastali							
				Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
1	Comune di Rubiera Via Napoli n. 3 Piano T	Abitazione	24	604	42	-	A/2	U	4,0 vani	81 mq.	€ 392,51
2	Comune di Rubiera Via Napoli n. 3 Piano S1	Cantina	24	604	37	-	C/2	2	3 mq.	3 mq.	€ 7,75

- Ipoteca della riscossione:**

Reg. generale n. 19825 Reg. particolare n. 3123 del 30/08/2018

a favore di: AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE con sede in Roma C.F. 13756881002

contro: [REDACTED] nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED] CF: [REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

	Ubicazione	Tipologia del bene		Dati catastali							
				Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
1	Comune di Rubiera Via Napoli n. 3 Piano T	Abitazione	24	604	42	-	A/2	U	4,0 vani	81 mq.	€ 392,51
2	Comune di Rubiera Via Napoli n. 3 Piano S1	Cantina	24	604	37	-	C/2	2	3 mq.	3 mq.	€ 7,75

- Pignoramento:**

Reg. generale n. 10622 Reg. particolare n. 7705 del 15/05/2025

a favore di: BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. con sede in Desio (MB) C.F. 01181770155;

contro: [REDACTED] nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED] CF: [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni



	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Rubiera Via Napoli n. 3 Piano T	Abitazione	24	604	42	-	A/2	U	4,0 vani	81 mq.	€ 392,51
2	Comune di Rubiera Via Napoli n. 3 Piano S1	Cantina	24	604	37	-	C/2	2	3 mq.	3 mq.	€ 7,75

5.1.8. –STATO CIVILE DEI DEBITORI

Gli esecutati risultano essere coniugati in regime di comunione dei beni, così come desumibile nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Modena e presente nel fascicolo. (vedi allegato 8.12)

5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO

Lo scrivente ha effettuato accurate indagini di mercato per assumere quegli elementi comparativi che, in sede di libera compravendita in zona e/o in zone assimilabili concorrono a determinare il più probabile valore di mercato di beni simili a quello in esame. Tenuto conto delle risultanze delle indagini effettuate in un mercato attualmente in fase di rallentamento, vista la particolare congiuntura economica in particolare i tassi d'interesse sui mutui; l'immobile vista la sua ubicazione nella zona della prima periferia nord della frazione di Sesso, la sua consistenza, il suo buon stato di manutenzione e conduzione, la situazione impiantistica e serramentistica; e per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenta una buona appetibilità e può essere commerciabile, la redditività è discreta in relazione alla richiesta di beni analoghi.

Si ritiene applicabile, per il caso in esame, il criterio di stima a valore di mercato, per confronto. Non mancano elementi di riferimento nel settore delle abitazioni in condominio, dei quali sono noti i valori richiesti sul mercato.

In particolare, vengono presi in esame valori in relazione a quattro compravendite di abitazioni assimilabili presenti nello stesso quartiere, nonché alla vetrina delle agenzie immobiliari e dei professionisti operanti in zona, apportando poi quei correttivi ritenuti applicabili e verificati anche tramite le valutazioni dell'osservatorio immobiliare OMI (vedi allegato 8.14)

Zona: Centrale CENTRO ABITATO

Codice zona: B2, che per l'immobile in oggetto, presenta valori da € 1.200,00 a € 1.600,00 a mq. per abitazioni di tipo civile, considerando uno stato di conservazione normale.

L'esame degli elementi di raffronto ed il loro aggiornamento, alla data attuale, viene effettuato con opportuni correttivi atti a tener conto di tutti gli elementi caratterizzanti il bene in esame ed in



precedenza dettagliati: anno di costruzione, caratteristiche delle strutture, tipologia delle finiture, tipologia impiantistica, dimensioni dei vani e loro distribuzione interna; oltre che l'ubicazione, gli spazi comuni e comunque tutte le caratteristiche che possano incidere sulla valutazione, in particolare lo stato di manutenzione e conduzione precedentemente descritto.

L'esame degli elementi di riferimento, applicato allo specifico caso in esame, considerato il tipo d'immobile, consente di ricavare i seguenti valori unitari:

- abitazioni civili **=€ /mq. 1.800,00**

Da cui si ricava la seguente valutazione degli immobili:

DESCRIZIONE	SUP. COMMERC.	PREZZO MQ.	IMPORTO
Abitazione	80,00	€ 1.800,00	€ 144.000,00
SOMMANO			€ 144.000,00

Il valore commerciale, da considerarsi a corpo, è di € 144.000,00

Essendo i beni pignorati affittati con contratto registrato prima del pignoramento con scadenza febbraio 2029, ritenuto opponibile alla procedura, questo comporta un abbattimento dei valori, in quanto la vendita di un bene con locazione in essere, comporta non poche difficoltà e risulta non particolarmente appetibile; rende il bene non facilmente commerciabile ed è pertanto necessario ridurre opportunamente i valori; determinando la seguente situazione:

Il valore commerciale è di	€ 144.000,00
Abbattimento per contratto di locazione durata residua 4 anni	€ - 8.000,00
Mancato ricavo per differenza tra canone da contratto	
€ 400,00 mensili con i valori medi di canoni sul libero mercato	
di € 480,00 per la durata del contratto	€ - 2.880,00
Pertanto, il valore commerciale è di	€ 133.120,00

Abbattimento forfettario del valore: trattandosi di un'esecuzione immobiliare gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile il bene, e per mancanza di garanzie per vizi occulti

€ - 26.120,00

Valore complessivo del bene

€ 107.000,00

1. Il valore dell'intero bene in caso di spese per regolarizzazione edilizia e ripristini, a carico della procedura è di:

Totale (1)

€ 107.000,00

2. Il valore dell'intero bene in caso di spese per



regolarizzazione edilizia e ripristini a carico dell'acquirente,

è di:	€	107.000,00	
a dedurre:			
Sanatoria	€	- 6.000,00	
Ripristini	€	- 2.500,00	
Spese condominiali arretrate (due annualità)	€	<u>- 2.500,00</u>	
Totale (2)			€ 96.000,00

3. In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c.,

si determina: **Valore Minimo dell'Offerta** **€ 72.000,00**

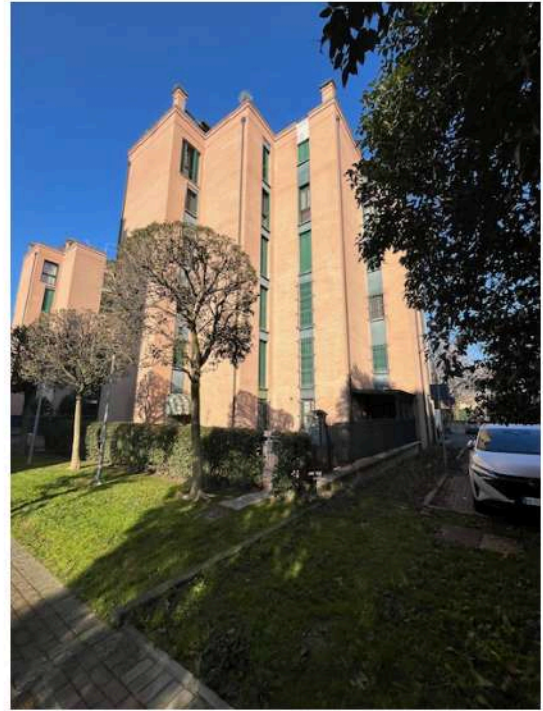
5.1.10-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

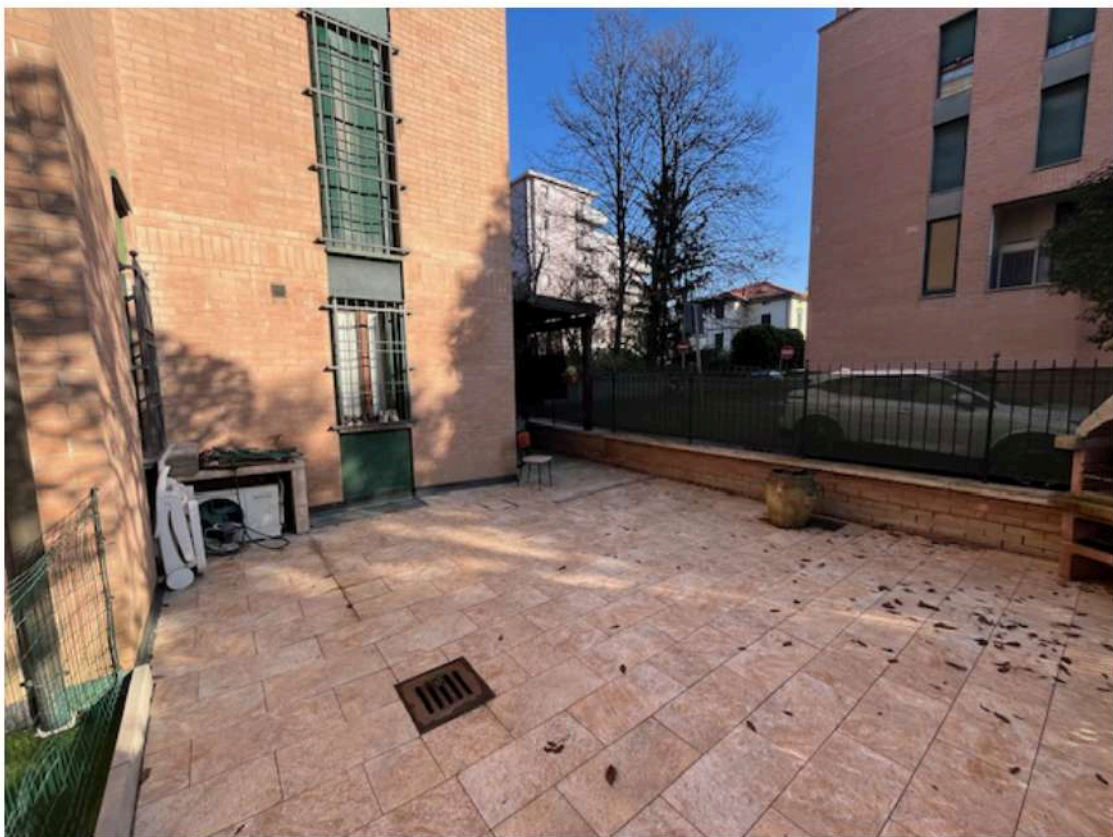
I beni sopra descritti sono pervenuti agli esecutati, per atto di compravendita a ministero del Notaio dott. Guido Corradi, stipulato in Reggio Emilia 17 gennaio 2007 repertorio n. 89198 volume 18186 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia in data 01 febbraio 2007 al numero di R.G. 3954 e numero di R.P. 2425. **(vedi allegato 8.10)**



6-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

6.1 – FOTOGRAFIE:





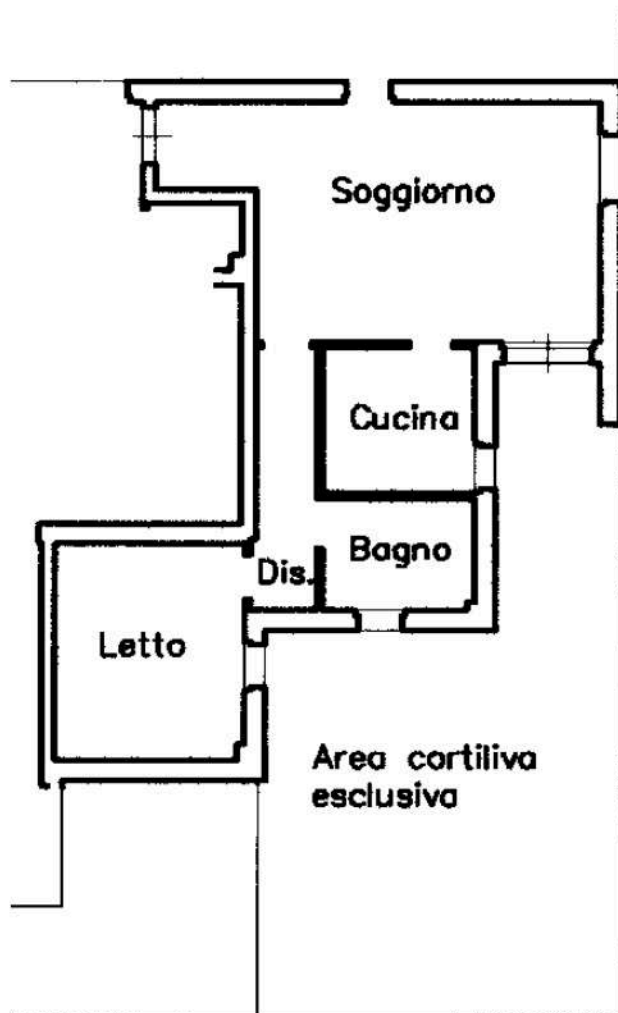






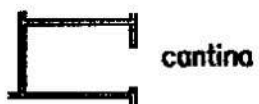
6.2 - PIANTE:

Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati



PIANO TERRA h=2.70

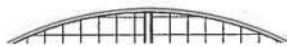
Planimetria catastale Alloggio



PIANO INTERRATO h=2.50

Planimetria Catastale Cantina





7. –NOTE

Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

L'alloggio risulta arredato con mobili di buona fattura ma privi di valore commerciale.

8. –ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1. - Atto di pignoramento immobiliare
- 8.2. - Comunicazione inizio operazioni peritali
- 8.3. - Estratto di mappa catastale
- 8.4. - Visure catastali aggiornate
- 8.5. - Planimetrie catastali
- 8.5.1 - Elaborato Planimetrico
- 8.6. - Ispezioni conservatoria
- 8.7. - Permesso di Costruire
- 8.7.1 - Variante a Concessione Edilizia
- 8.7.2 - Proroga Fine Lavori
- 8.7.3 - SCIA in Sanatoria
- 8.8. - Certificato di Abitabilità
- 8.9. - Rilievo Alloggio
- 8.9.1 - Bilancio Condominio
- 8.10. - Atto di provenienza dei beni
- 8.11. - Certificati di stato di famiglia e residenza
- 8.12. - Estratto dell'Atto di matrimonio
- 8.13. - Contratto d'affitto
- 8.14. - Valori OMI

allegati A, B, D

cd rom contenente la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica

Reggio Emilia, 07/01/2026

L'esperto stimatore
(Gianni geom. Baisi)

