

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 148/2025

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esecuzione promossa da:

ORTLES 21 SRL (con Avv. GARRONE FLAVIO)

contro: Sigg.ri

e

RELAZIONE VALUTATIVA

Esperto designato: Geom. Canossa Enrico



RIEPILOGO DATI PROCEDURA N° 148/2025

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RP / RG.	SI		10.10.2025 – 22518/16246				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ’ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	SI		NOVELLARA VIA CAVOUR N.45				
IDENIFICAZIONE CATASTALE	SI		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
			NOVELLARA	37	344	10	A/2
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		VARIAZIONE CATASTALE A SEGUITO DI SANATORIA				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		SANATORIA EDILIZIA				
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	€ 80.000,00 - EURO OTTANTAMILA /00 – LOTTO UNICO –						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€ 60.000,00 – EURO SESSANTAMILA /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. 148/2025

Esecutato: Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]

Procedente: ORTLES 21 SRL (con Avv. GARRONE FLAVIO)

- Udienza: 10.06.2026
- Data trascrizione pignoramento: 10.10.2025
- 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 NOVELLARA come di seguito.

Ditta:

██████████ nato in ██████████ (EE) il ██████████

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████;

██████████ nata in ██████████ (EE) il ██████████

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████

Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI							
		Fg.	Map.	Sub.	Z C	Consistenza o superficie	Categ.(*)	Cl.	Rendita
Abitazione	VIA CAVOUR N.45	37	344	10		6,0 VANI	A/2	1	€ 480,30

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(*)
37	344	10	6,0 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 Scrittura privata autenticata a magistero Dott. Carmen Costabile stipulato in data 15.09.2005 Rep. 48422/14058.

5. Confini

L'abitazione nel suo complesso confina:

- a Nord in parte con vano scala comune ed in parte con sub.18;
- a Est affaccio su area comune;
- a Sud affaccio su area comune;
- a Ovest affaccio su area comune.

La cantina nel suo complesso confina:

- a Nord con sub.2;
- a Est con sub.17;
- a Sud con sub.17;
- a Ovest su area comune.

La soffitta nel suo complesso confina:

- a Nord con altre ragioni;
- a Est con corridoio comune;
- a Sud su area comune;
- a Ovest su area comune.



6. Descrizione dei beni

Trattasi di piena proprietà di appartamento con soffitta e cantina, il tutto facente comunque parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di NOVELLARA, VIA CAVOUR N.45.

L'alloggio ha accesso tramite vano scala condominiale.

L'alloggio si compone al piano terzo da Pranzo-Soggiorno, cucinotto, disimpegno, bagno, due Camere da Letto e due balconi.

Al Piano terra vi è la cantina.

Al piano quarto vi è la soffitta.

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

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

Internamente l'unità abitativa è rifinita con intonaco civile, tinteggio, pavimenti in marmette, rivestimenti in ceramica nelle zone cottura (anche se poi rimosso) e bagno, serramenti esterni in legno con vetro semplice e doppio serramento in alluminio con oscuramento formato da tapparelle in PVC, porte interne in legno tamburato, impianto di riscaldamento con corpi scaldanti quali termoconvettori e con caldaia murale a gas metano.

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

Si segnala che vi è una perdita da parte di tubazioni di scarico del bagno dell'appartamento in oggetto verso l'appartamento sottostante.

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 dell'anno solare in corso e dell'anno solare precedente per Euro 1.900,80 come riferito dall'Amministrazione Condominiale Studio Previdi sas, la quota annuale media di gestione ordinaria delle unità in oggetto risulta di circa Euro 930,00.



I Millesimi generali di proprietà sono pari a 137,00/1000,000.

Superficie commerciale unità abitativa complessiva: mq 95 circa.

6.2 Lotti di vendita

Trattasi di lotto unico comprendente l'alloggio con soffitta e cantina.

6.3 Pratiche edilizie e conformità urbanistica

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

Licenza Edilizia n.74 del 30.12.1957 per Costruzione di fabbricato ad uso abitazione e due negozi.

Licenza Edilizia n.101 del 02.10.1959 per Costruzione di fabbricato a sei appartamenti e quattro magazzini.

Autorizzazione di Abitabilità del 01.11.1960.

D.I.A. per opere di manutenzione straordinaria condominiale.

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

Al Piano Terra:

1. la cantina misura mt. 1.89x4.13 in luogo di mt. 1.875x4.10 e con altezza pari a mt. 3.30 in luogo di mt.3.50.

Al Piano Terzo:

2. Il tinello forma un unico locale con la camera da letto con destinazione dell'insieme di Pranzo-Soggiorno;
3. Il balcone sul Pranzo-Soggiorno appare con lunghezza inferiore a quanto rappresentato nelle tavole grafiche comunali;
4. E' presente nel locale Pranzo-Soggiorno una spallatura di muratura preesistente alla demolizione della divisoria;
5. E' presente nel locale Camera da letto a latere del vano scala condominiale un cassonetto delle dimensioni di cm72x20 a confine con altra camera da letto.

Al Piano Quarto:



6. Il locale soffitta misura internamente mt.4.07x4.04 con apertura su corridoio comune quindi con rappresentazione grafica differente da quanto depositato in municipio ma coerente con planimetria catastale.

Tutte le differenze citate a meno del punto 2, 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.

In relazione al punto 2, si ritiene necessaria la presentazione di sanatoria edilizia con costi prevedibili pari ad Euro 5.000,00 onnicomprensivi di sanzioni e prestazioni professionali (comprensivo di IVA e CPA) per la redazione della pratica edilizia e variazione catastale.

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 libero, si precisa che sono stati rinvenuti comodati d'uso presso l'Agenzia delle Entrate ma con scadenza già compiuta.

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 27/09/2005 - Registro Particolare 15199 Registro Generale 27028

Pubblico ufficiale COSTABILE MARIA CARMEN Repertorio 48422/14058 del 15/09/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 27/09/2005 - Registro Particolare 7108 Registro Generale 27029

Pubblico ufficiale COSTABILE MARIA CARMEN Repertorio 48423/14059 del 15/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 3993 del 08/09/2025

3. ISCRIZIONE del 02/03/2015 - Registro Particolare 423 Registro Generale 3415

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1573 del 17/11/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. ISCRIZIONE del 08/09/2025 - Registro Particolare 3993 Registro Generale 19844

Pubblico ufficiale COSTABILE MARIA CARMEN Repertorio 48423/14059 del 15/09/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 7108 del 2005

5. TRASCRIZIONE del 10/10/2025 - Registro Particolare 16246 Registro Generale 22518



Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4435 del 30/08/2025

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 95 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, cantina e soffitta	(a corpo):	€ 110.000,00
€ (110.000,00 - 20%) =		-€ 22.000,00
Detrazione per sanatoria edilizia		<u>-€ 5.000,00</u>
Valore finale		€ 83.000,00
Valore base d'asta arrotondato		€ 80.000,00
Offerta minima come da normativa		€ 60.000,00



10. Stato civile dell'esecutato

Per quanto riguarda lo stato civile dei Sigg.ri esecutati, risultano essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

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. certificati anagrafici*
- 2. estratto di mappa*
- 3. visure catastali*
- 4. planimetrie catastali*
- 5. copia pratiche edilizie*
- 6. copia dei rilievi eseguiti in sito*
- 7. copia comodati d'uso scaduti*

