

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 169/25

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

Esecuzione promossa da: **INTRUM ITALY s.p.a. (Avv. Paolo Damini)**

contro: [REDACTED] - [REDACTED]

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **geom. Corradi Corrado**



Geom. Corradi Corrado

Via Lago Calamone n. 17 Reggio Emilia
Telefono e FAX 0522.421587
cell. 3481205143 e.mail corrado@studioservim.it
e.mail cert. corrado.corradi@geopec.it

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI		28/10/2025				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOMILI	-		Casina loc. Bocco (RE) Via 25 Aprile n. 4				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPAL	SUB.	categoria
			Casina	20	689	10	A/2
CONFORMITÀ CATASTALE	si		conforme				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	si		conforme				
CONFORMITÀ IMPIANTI	si		APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	NO		LIBERO				
STATO DI ARREDAMENTO	SI		PARZIALMENTE ARREDATO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO		NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO		NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO		NON ESISTE CONDOMINIO				
VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA	€ 92.000						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€ 69.000						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	17/06/2026						



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	3
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.....	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	6
5.1-LOTTO 1	7
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	7
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	7
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	7
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	8
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	8
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	9
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	9
5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE.....	9
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	9
<i>VALORE LOTTO I</i>	9
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	10
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	11
PLANIMETRIE CATASTALI	11
VISURE CATASTALI	11
DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
VERIFICHE EDILIZIE	11
ALLEGATI A, B, C,	11



1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 169/2025

Esecutati: [REDACTED] – [REDACTED]

Procedente: INTRUM ITALY s.p.a. (Avv. Paolo Damini pec.
p.damini@cnfpec.it)

- **Data conferimento incarico:** 10/02/2026
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:** 17/05/2026
- **Udienza:** 17/06/2026
- **Data trascrizione pignoramento:** 28/10/2025

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o e.mail della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

1. Avv. Paolo Damini per INTRUM ITALY s.p.a.
2. [REDACTED] – [REDACTED] (esecutati)

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice all'indirizzo di residenza dell'esecutato e via e.mail al sig. Legale del Procedente.



3-DATI CATASTALI

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

Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

_____ - _____ 1/1

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria² e classe</i>	<i>Rendita</i>
abitazione	Comune Casina Via 25 aprile n. 4	20		689 sub 10	5,5 vani	A/2 di 2 [^] classe	454,48 €

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

IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.).

INTESTATI:

_____ - _____ 1/1

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria³ e classe</i>	<i>Rendita</i>
abitazione	Comune Casina Via 25 aprile n. 4	20		689 sub 10	5,5 vani	A/2 di 2 [^] classe	454,48 €



3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale le due situazioni corrispondono tra di loro. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto.

4-DESCRIZIONE DEI BENI⁴

- ABITAZIONE POSTA A CASINA LOC. IL BOCCO (RE) VIA 25 APRILE N.4: Trattasi di abitazione in edificio condominiale di più ampia consistenza composto da n. 3 piani fuori terra. L'immobile nel suo complesso è stato edificato anteriormente al 1967 ed ha subito diversi interventi di ristrutturazione dal 1999 al 2013, è composto di tre unità abitative ed un esercizio commerciale al piano terra, posto in zona residenziale periferica a nord del centro abitato comunale, servita dai servizi di quartiere e di facile raggiungimento dalla viabilità principale di collegamento. L'edificio condominiale è dotato di area cortiliva comune recintata. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è composta da una abitazione al piano terzo, mansardato, senza ascensore, con pranzo – soggiorno, in cui è presente un caminetto, e angolo cottura, uno stenditoio adibito a camera da letto singola, un bagno una camera da letto doppia, un ripostiglio, un disimpegno. Le finiture interne, i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di buona qualità. Gli infissi esterni sono con telaio in legno scuro con vetri doppi e antoni in legno di colore verde, le porte interne sono in legno tamburate di colore scuro. Le pareti e i soffitti sono intonacate al civile e tinteggiati con colori chiari. L'impianto elettrico è sottotraccia e ad un controllo visivo appare conforme alle norme di sicurezza, l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano, che alimenta una caldaietta, posta nel bagno, che produce anche l'acqua sanitaria, con termosifoni in acciaio. La fornitura dell'acqua proviene da acquedotto pubblico. La struttura del fabbricato, è in latero cemento come pure i solai e la copertura. Le facciate esterne sono in pietra, a vista al piano terra, mentre intonacata ai piani superiori. Nel complesso il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione e, ad un controllo visivo, staticamente valido. Il cortile comune è inghiaiato.
- Considerata la sup. dell'abitazione al 100% tale sup è pari a mq. 117,39, oggettivamente arrotondabile in mq. **117,00**.

5-LOTTE DI VENDITA



L'unico lotto in vendita sarà la sola unità immobiliare costituita dall'abitazione con le parti condominiali.

5.1-LOTTO 1

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)

INTESTATI:

██████████ - ██████████ 1/1

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria⁵ e classe</i>	<i>Rendita</i>
abitazione	Comune Casina Via 25 aprile n. 4	20		689 sub 10	5,5 vani	A/2 di 2 [^] classe	454,48 €

Confini dell'immobile: appartamento a nord facciata comune; a sud facciata comune; ad ovest facciata comune; ad est facciata comune e vano scala comune.

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In comune di Casina loc. Il Bocco in via 25 aprile n.4 piena proprietà di appartamento posto al terzo piano, mansardato, senza ascensore di complesso condominiale. Composto da pranzo con angolo cottura, stenditoio, camera da letto doppia, disimpegno, bagno e ripostiglio. In buono stato di manutenzione, con una sup. commerciale di mq. 117,00.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità edilizia in oggetto fa parte di un fabbricato anteriore al 1° settembre 1967ma ha subito diversi interventi negli anni:

- Autorizzazione edilizia n. 433/1989, rilasciata dal Sindaco del Comune di Casina in data 6 giugno 1989 per rifacimento copertura;



- Concessione Edilizia n. 171/99, rilasciata in data 28 febbraio 2000 per ristrutturazione con cambio d'uso;
- Permesso di Costruire n. 30/08, rilasciato in data 18giugno 2008 per cambio d'uso da sottotetto in abitazione civile e ultimazione abitazione esistente
- Denuncia di inizio attività n. 06/11 del 4 febbraio2011 per variazione al P.C. n. 30/08;
- Segnalazione certificata inizio attività n. 58/13 del15 ottobre 2013 per rinnovo concessione e ultimazione lavori;
- Domanda di certificazione di conformità edilizia protocollo n. 6603 del 15 novembre 2013 assentita con silenzio assenso;

Dalla stessa documentazione si deduce quindi che l'immobile è conforme ad eccezione della parete che divide il pranzo – soggiorno dall'angolo cottura che anziché essere un muretto alto 1 ml. costituisce una vera porta ad arco aperta.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono necessarie opere di ripristino

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Sarà necessario presentare una CILA in sanatoria a regolarizzazione della difformità costituita dalla porta ad arco che divide l'angolo cottura dal pranzo - soggiorno. Il tecnico valuta la spesa complessiva in € 2.000

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta essere libero.

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non esistono altri vincoli se non quelli evidenziati negli articoli specifici.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Esistono due servitù di passaggio sull'area cortiliva comune ed una acquedottistica così come riportato dalla relazione notarile agli atti



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 delle certificazioni ipotecarie e catastali allegate dal procedente alla presente procedura che di seguito si riassumono:

Pignoramento trascritto a RE IL 28-10-2025 R.P. 17381 R.G. 24093 a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

Ipoteca volontaria iscritta a RE il 11/06/2019 r.p. 2230 r.g.12629 a favore di CREDIT AGRICOLE – CARIPARMA S.P.A.

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul liberomercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene che il su descritto bene possa considerarsi in buono stato di manutenzione e posto in zona di periferia ma ben servita da infrastrutture e trasporti.

VALORE LOTTO 1

Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

abitazione	Comune Casina Via 25 aprile n. 4	20		689 sub 10	5,5 vani	A/2 di 2^ classe	454,48 €
------------	-------------------------------------	----	--	-----------------------	----------	------------------	----------

Sup comm. Mq. 117,00 x €/mq. 1.000 = € 117.000



TOTALE VALORE STIMATO € **117.000,00**

Adeguamenti correttivi – detrazioni alla stima- in relazione a:

1. Assenza di garanzia per vizi del bene - 20% del valore pari ad € 23.400
2. Spesa di regolarizzazione € 2.000

Valore di mercato € 91.600 oggettivamente arrotondabile ad € 92.000

Valore - base d'asta -	€ 92.000
Valore Minimo dell'Offerta	€. 69.000

5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente provenienza che di seguito si riassume brevemente:

ATTO NOTAIO G. VELARDI IN DATA 4 - 06- 2019 REP. 417/312 TRASCRITTO A RE IL 11- 06- 2019 R.P. 8658

6-STATO CIVILE DEL DEBITORE

Dalla documentazione agli atti gli esecutati risultano sposati in separazione dei beni.

7-ALTRE NOTIZIE

Al momento del sopralluogo il tecnico ha potuto constatare all'interno dell'immobile che lo stesso risulta in parte arredato. Non è stato possibile reperire la certificazione energetica come pure le conformità degli impianti. Non è presente amministrazione condominiale

8-ELENCO DEGLI ALLEGATI



**estratto di mappa catastale
planimetrie catastali
visure catastali
verifiche edilizie
allegati a, b, c,**

Reggio Emilia, 20/04/2026

L'esperto estimatore designato

geom. Corradi Corrado

