

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 174/2025

Giudice delegato: **G.E. Dott. Stanzani Maserati Niccolò**

Esecuzione promossa da: **CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA**
Contro:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Bagnolo in Piano (RE) Via don Pasquino Borghi n.4

Esperto designato: Ing. Giovanni Davoli



Studio Tecnico Associato Ing. Giovanni Davoli – Ing. Fiorenza Pierli

Sede Operativa: Via Largo Marco Gerra 3 Reggio Emilia, tel 0522.1845122 studiodavolipierli@gmail.com

SOMMARIO

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2-COMUNICAZIONI	3
3-DATI CATASTALI.....	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	5
4-DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
5- LOTTI DI VENDITA.....	14
5.1-LOTTO UNICO.....	14
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	14
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	14
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA	15
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	18
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	18
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	18
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	18
5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE	19
5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	20
VALORE LOTTO UNICO.....	20
5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA	22
6-ALTRE OSSERVAZIONI	22
6.1 LOCAZIONE	22
6.2 CONDOMINIO	22
6.3 QUALIFICAZIONE FISCALE	22
6.4 ASSUNZIONI METODOLOGICHE.....	22
7-ALLEGATI.....	23

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N°174/2025

Esecutato:

-

Procedente:

- **CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA**

- **Data conferimento incarico:** 19/02/2026
- **Scadenza di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 01/06/2026
- **Udienza:** 01/07/2026
- **Atto di pignoramento:** trascritto RG 23820 e RP 17194 il 24/10/2025
- **Contributo unificato:** SI

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o PEC¹ della nomina, dell'inizio delle operazioni peritali previste per il giorno 05/03/2026 alle ore 09:00 in via telematica in videoconferenza e della data del sopralluogo da definire con il custode IVG Reggio Emilia. In particolare sono stati avvertiti:

1. Il debitore Sig. , con raccomandata a/r;
2. Avv.ti , per CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA, creditore procedente.

Un primo tentativo di sopralluogo è stato svolto il 19/03/2026 alla presenza del custode giudiziario IVG Dott. .

L'accesso forzoso si è svolto in data 01/04/2026 alla presenza del custode giudiziario IVG Dott. , della Polizia Municipale e di un fabbro (come da verbale di accesso forzoso in allegato 14).

Durante lo stesso sopralluogo lo Scrivente ha fatto accesso agli immobili e ha effettuato rilievi metrici atti a verificarne la consistenza (in allegato 13) compatibilmente con lo stato dell'immobile che risultava completamente ingombro

¹

Vedi allegato 4

da arredi, rifiuti e materiale di varia natura tanto da rendere difficoltose le operazioni di sopralluogo e di rilievo delle misure.

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice via pec agli avvocati del procedente.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

**Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI BAGNOLO IN PIANO (RE) (A573)**

INTESTATO:

•

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Superficie catastale	Rendita
PORZIONE DI FABBRICATO ABITATIVO	Bagnolo in Piano (RE)	28	-	408 sub.7	7 vani	A/3	-	-
AUTORIMESSA	Bagnolo in Piano (RE)	28	-	408 sub.6	18 mq	C/6	-	-
AUTORIMESSA	Bagnolo in Piano (RE)	28	-	408 sub.5	19 mq	C/6	-	-

² Vedi allegato 5
³

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 (supermercati) – 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

IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI BAGNOLO IN PIANO (RE) (A573)

INTESTATO:

•

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
PORZIONE DI FABBRICATO ABITATIVO	BAGNOLO IN PIANO VIA DON PASQUINO BORGHI n. 4 Piano T-1 - 2	28	-	408 sub.7	7 vani	A/3 di 2 [^] classe	Totale: 165 mq Totale escluse aree scoperte**: 164 mq	433,82 €
AUTORIMESSA	BAGNOLO IN PIANO VIA DON PASQUINO BORGHI n. SNC Piano T	28	-	408 sub.6	18 mq	C/6 di 2 [^] classe	Totale: 23 mq	54,85 €
AUTORIMESSA	BAGNOLO IN PIANO VIA DON PASQUINO BORGHI n. SNC Piano T	28	-	408 sub.5	19 mq	C/6 di 2 [^] classe	Totale: 24 mq	57,89 €

** 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).

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dalla trascrizione dell'atto di pignoramento (vedi allegato 5) mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale. **Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.**

Durante il sopralluogo **NON sono state riscontrate difformità** tra la consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato 3), a meno di tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004.

Confini catastali: (così come desunti dall'atto di provenienza) Via Don P. Borghi, ragioni ai mappali 407, 550 e 381 e l'altra porzione del fabbricato abbinato di cui al mappale 409.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di porzione di fabbricato abbinato da terra tetto, con annessa area cortiliva pertinenziale e due autorimesse al piano terra. Il tutto sito in Via Don P. Borghi n.4 a Bagnolo In Piano (RE)

Piena proprietà di porzione di Occidente di fabbricato abbinato da terra tetto posto in Bagnolo In Piano (RE), in Via Don P. Borghi n.4, con annessa area cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva sui lati Ovest e Sud e due autorimesse al piano terra.

La porzione di fabbricato risulta sita in una zona centrale di Bagnolo In Piano (RE), zona dotata di servizi essenziali e servita dai mezzi di trasporto pubblico.

La porzione di fabbricato, originariamente edificato negli anni '60 con successivi interventi edilizi di manutenzione nel 1978 e nel 2018, presenta una struttura in muratura portante, con solai interpiano in laterocemento. Le facciate risultano intonacate, con presenza di un balcone dotato di parapetto metallico. Nel complesso, la porzione di fabbricato si presenta in pessime condizioni manutentive, con evidenti segni di degrado delle finiture esterne e priva di impianti funzionanti.

La porzione di fabbricato abbinato da terra a tetto in oggetto, posto ad occidente, risulta costituito al piano terra da: ingresso, soggiorno, pranzo-cucina (Hm dei vani al piano terra pari a 2.85 ml); al primo piano da: due disimpegni, tre camere da letto, bagno ed un balcone (Hm dei vani al primo piano pari a 2.85 ml tranne Hm di una camera da letto pari a 2.88 ml e Hm di bagno pari a 2.95 ml); al piano secondo sottotetto risulta composto da: due soffitte; con scala interna di collegamento in proprietà esclusiva dal piano terra al primo piano e botola per l'accesso al piano secondo sottotetto. Due autorimesse pertinenziali, di cui una con WC (Hm=2.06 ml dell'autorimessa senza WC, Hm=2.87 ml dell'autorimessa con WC, Hm=2.75 ml del WC). Area cortiliva pertinenziale di circa 113 mq, di cui al sub.8 come risultante da visura ed elaborato planimetrico, quale BCNC (bene comune non censibile): area cortiliva comune a tutti i subalterni oggetto di pignoramento (BCNC dei subb.5-6-7).

La porzione di fabbricato si presenta in pessimo stato di conduzione e manutenzione con segni evidenti di degrado e rifiuti di varia natura. Immobile in stato fatiscente; presenta pavimenti in parte in ceramica ed in parte in graniglia; rivestimenti in ceramica in cucina e nei bagni; serramenti e avvolgibili in legno, con vetri singoli; bagno in pessimo stato manutentivo al primo piano con sanitari in ceramica con WC, bidet e lavandino. Le autorimesse presentano portoni basculanti in metallo.

Si segnala che, sia nelle autorimesse sia nella porzione di fabbricato dal piano terra fino al sottotetto, è stata rilevata la presenza diffusa di rifiuti di varia natura, inclusi escrementi di animali, indice di prolungato stato di abbandono. Al momento del sopralluogo, all'interno dell'alloggio risultavano presenti beni mobili di apparente scarso valore.

Gli impianti tecnologici al sopralluogo risultavano apparentemente non funzionanti, da verificare con tecnico specializzato. Si segnala che nel fascicolo edilizio non risultano reperite le conformità impiantistiche: **gli impianti risultano pertanto da verificare con un tecnico qualificato.** Al sopralluogo risulta presente impianto a pompa di calore a split ed una stufa a pellet. Si evidenziano fenomeni di umidità diffusa al piano terra, nonché nel bagno al piano primo, oltre ad infiltrazioni provenienti presumibilmente dalla copertura, da approfondire mediante opportune verifiche tecniche.

Nel cortile è presente una fossa settica della quale si rende necessario accertare lo stato di conservazione e l'effettiva funzionalità.

Nel complesso, l'immobile si presenta in condizioni manutentive fatiscenti e necessita di interventi di bonifica e pulizia straordinaria.

Fanno parte dell'appartamento la quota proporzionale dei diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e seguenti, come meglio riportato nell'atto di provenienza (in allegato 6) di cui si raccomanda la disamina.

La Sup. commerciale parametrata della porzione abitativa (di cui al sub.7 del mappale 408) risulta di circa 162 mq⁴, costituita dalla superficie commerciale dei locali principali al piano terra e primo di circa 148 mq, dal balcone di circa 4 mq (considerato al 30%), dalla soffitta di circa 90 mq (considerata al 15%). **Due autorimesse (di cui ai sub. 5 e 6 del mappale 408) rispettivamente di circa 23 mq e 24 mq catastali stimate a corpo e a parte. Area cortiliva di proprietà esclusiva (di cui al sub.8 del mappale 408, quale BCNC dei subb.5-6-7) risulta di circa 113 mq.**

4

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



Edificio esterno



Edificio esterno



Edificio esterno con area pertinenziale



Edificio esterno con area pertinenziale



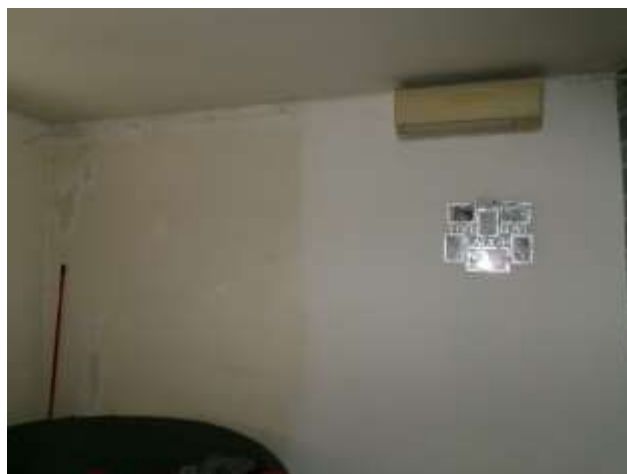
Ingresso - PT



Soggiorno - PT



Soggiorno - PT



Dettaglio umidità nel soggiorno - PT



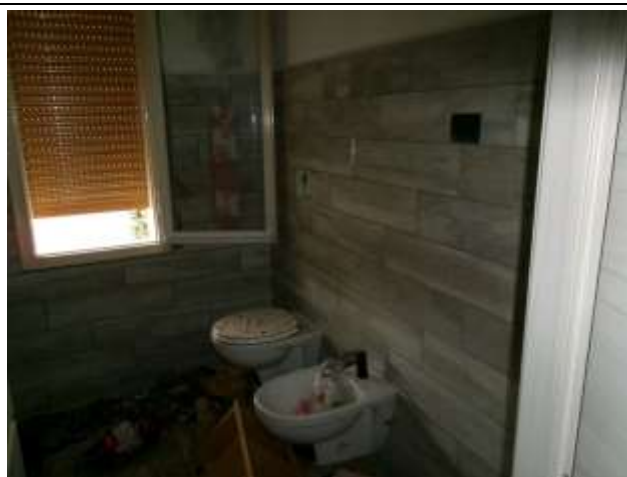
Cucina - PT



Cucina - PT



Disimpegno - 1°P



Bagno - 1°P



Dettaglio infiltrazioni nel bagno - 1°P



Camera da letto - 1°P



Camera da letto - 1°P



Botola per soffitta



Soffitta - 2°P



Soffitta - 2°P

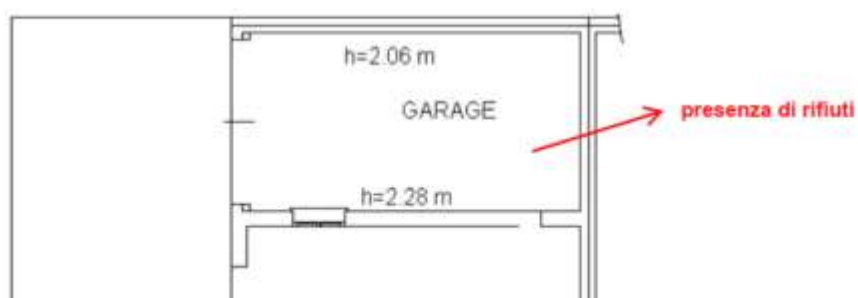


Autorimessa - PT



Autorimessa - PT

PIANO TERRA

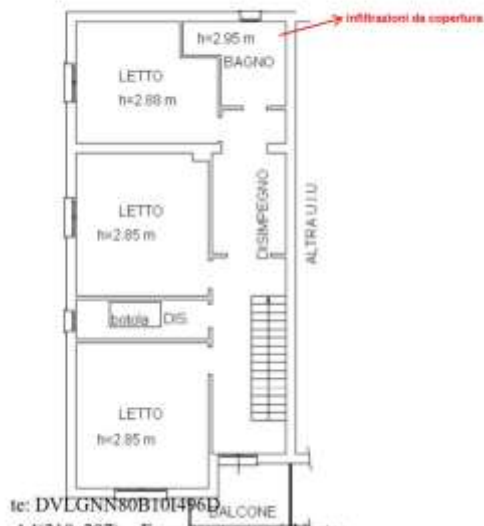


Planimetria dell'autorimessa al piano terra (sub. 5) – fuori scala–

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

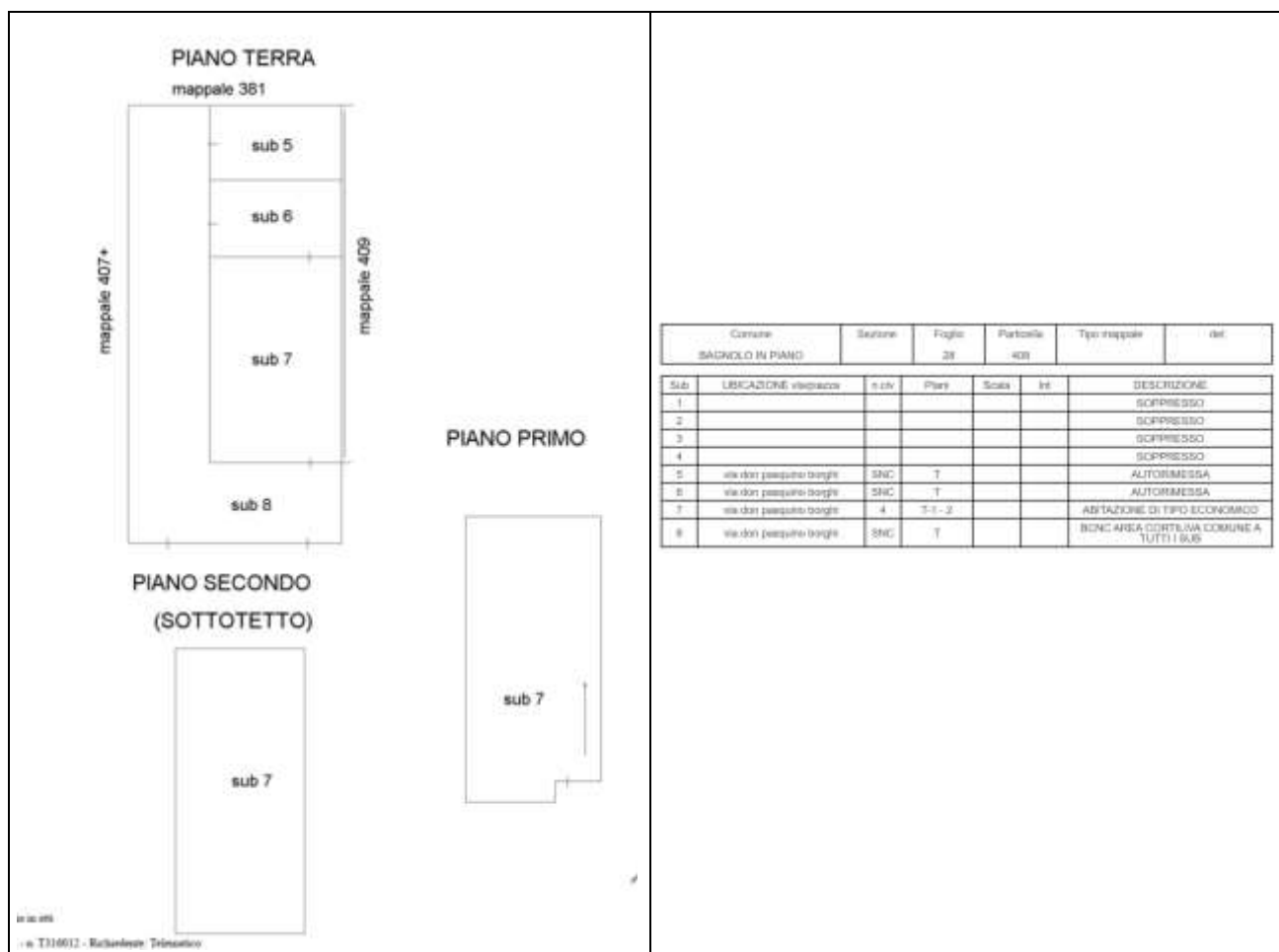


Planimetria della porzione di fabbricato da terra a tetto ai piani terra, primo e secondo sottotetto (sub. 7) – fuori scala–

PIANO TERRA



Planimetria dell'autorimessa al piano terra (sub.6) – fuori scala -



Elaborato planimetrico – fuori scala -

5- LOTTI DI VENDITA

Trattasi di unico lotto funzionale che prevede la messa in vendita della porzione di fabbricato abbinato da terra a tetto, con annessa area cortiliva pertinenziale e due autorimesse.

5.1-LOTTO UNICO

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI BAGNOLO IN PIANO (RE) (A573)

INTESTATO:

•

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
PORZIONE DI FABBRICATO ABITATIVO	BAGNOLO IN PIANO VIA DON PASQUINO BORGHI n. 4 Piano T-1 - 2	28	-	408 sub.7	7 vani	A/3 di 2 [^] classe	Totale: 165 mq Totale escluse aree scoperte**: 164 mq	433,82 €
AUTORIMESSA	BAGNOLO IN PIANO VIA DON PASQUINO BORGHI n. SNC Piano T	28	-	408 sub.5	19 mq	C/6 di 2 [^] classe	Totale: 24 mq	57,89 €
AUTORIMESSA	BAGNOLO IN PIANO VIA DON PASQUINO BORGHI n. SNC Piano T	28	-	408 sub.6	18 mq	C/6 di 2 [^] classe	Totale: 23 mq	54,85 €

** 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).

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di porzione di fabbricato abbinato da terra a tetto consistente in alloggio ai piani terra e primo con sottotetto e due autorimesse al piano terra ed area cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva, il tutto sito in Via don Pasquino Borghi n.4 a Bagnolo in Piano (RE). L'alloggio, di circa 162 mq di superficie commerciale parametrata, in pessimo stato manutentivo, risulta costituito al piano terra da: ingresso, soggiorno, pranzo-cucina; al primo piano da due disimpegni, tre camere da letto, bagno e un balcone; al piano secondo sottotetto da due soffitte; con scala interna di collegamento in proprietà esclusiva dal piano terra al primo piano e botola per l'accesso al piano secondo sottotetto. Due autorimesse al piano terra, rispettivamente di 23 mq e 24 mq catastali ed area cortiliva pertinenziale di circa 113 mq. Le unità immobiliari in oggetto risultano NON conformi alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti del comune di Bagnolo In Piano (RE), per mancanza di certificato di conformità edilizia ed agibilità. Immobile in stato fatiscente con segni evidenti di degrado e rifiuti di varia natura; segni di umidità ed infiltrazioni anche dalla copertura; impianti tecnologici apparentemente non funzionanti. Classe energetica G, con Ep_{gl,nren}= 367,16 kWh/m²/anno, APE n.06453-053649-2018 valido fino al 23/07/2028. Immobile libero.

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di:

- **Nulla Osta/Licenza n.12/60 del 30/4/1960** per "costruzione casa di abitazione", con fine lavori in data 30/10/1960. L'abitabilità risulta rilasciata in data 30/10/1960 (risulta verbale sopralluogo effettuato in data 28/10/1960).
- **Concessione Edilizia n.53/78 del 28/06/1978** per "nuova costruzione ad uso garage", con fine lavori come da comunicazione del 04/02/1983. Agibilità rilasciata a decorrere dal 17/03/1984.
- **C.I.L.A. in Sanatoria n.AL2018/008 del 03/03/2018** prot. n.2769 per "regolarizzazione di difformità grafiche rispetto ai titoli abilitativi e ultimazione di un bagno al piano primo", con allegati grafici autorizzativi, i cui lavori risultano terminati in data 15/03/2018 come da corrispondente Comunicazione agli atti comunali in data 22/03/2018 col Prot.n.3675.

Non risulta presentata domanda per conformità edilizia ed agibilità in seguito alla CILA in sanatoria⁵.

Dalla disamina del fascicolo edilizio⁶, (vedi allegato 10), come da accesso agli atti presso l'archivio comunale del comune di Bagnolo in Piano (RE) effettuato in data 14/04/2026, **le unità immobiliari risultano NON conformi alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti del comune di Bagnolo In Piano (RE), per mancanza di certificato di conformità edilizia ed agibilità** successivo alla CILA in sanatoria n.AL2018/008 del 03/03/2018.

Non risultano depositate certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i.

L'alloggio e le autorimesse, nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali in sede di sopralluogo, **è corrispondente agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi di cui sopra** in dettaglio alla CILA in sanatoria n.AL2018/008 del 03/03/2018 prot. n.2769, tenendo conto delle tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 19 bis L.R. 23/2004⁷.

⁵ La sanatoria non implica automaticamente l'agibilità.

<https://www.ingegno-web.it/articoli/certificato-di-agibilita-abusi-edilizi-sanatoria-e-conformita-urbanistica-collegamenti-e-regole/> come da sentenza Tar Lazio n. 20091-2024. Anche il documento redatto a cura ANCI su "DL SALVACASA - Stato legittimo degli immobili - Tolleranze", webinar del 07/05/2025 riportano testualmente che "Ciò è confermato anche dalla giurisprudenza (cfr TAR Lazio, Roma, sentenza n. 20091, 11/11/2024) in base alla quale il certificato di agibilità, pur essendo un presupposto per l'utilizzo abitativo, non è un prerequisito per ottenere una sanatoria e la stessa può essere rilasciata anche in assenza dell'agibilità. La giurisprudenza, di conseguenza, ha specificato che la sanatoria non implica automaticamente l'ottenimento dell'agibilità che dovrà pertanto essere richiesta dall'interessato e che il rifiuto del certificato non pregiudica la legittimità del titolo edilizio in sanatoria."

⁶ La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Lo Scrivente non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

⁷ **Art. 19 bis Legge Regionale 23/2004**

Tolleranze costruttive:

Occorre presentare richiesta di SCEA (segnalazione di conformità edilizia ed agibilità), completa della documentazione necessaria, tra cui: dichiarazioni conformità impiantistica, certificato di collaudo statico e catastale, ove previsto dalla normativa vigente.

Le schede catastali risultano conformi allo stato di fatto al momento del sopralluogo ed all'ultimo stato legittimato⁸, tenendo conto delle tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 19 bis c.1 L.R. 23/2004.

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1 bis. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

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, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge 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 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.

1 quater. Le tolleranze di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati grafici progettuali secondo le modalità definite nell'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell' Art. 12, comma 4, lettera a) della Legge Regionale n. 15/2013.

⁸ **Agenzia delle Entrate - Circolare n. 2 del 09/07/2010 Prot. 36607**

e) Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione:

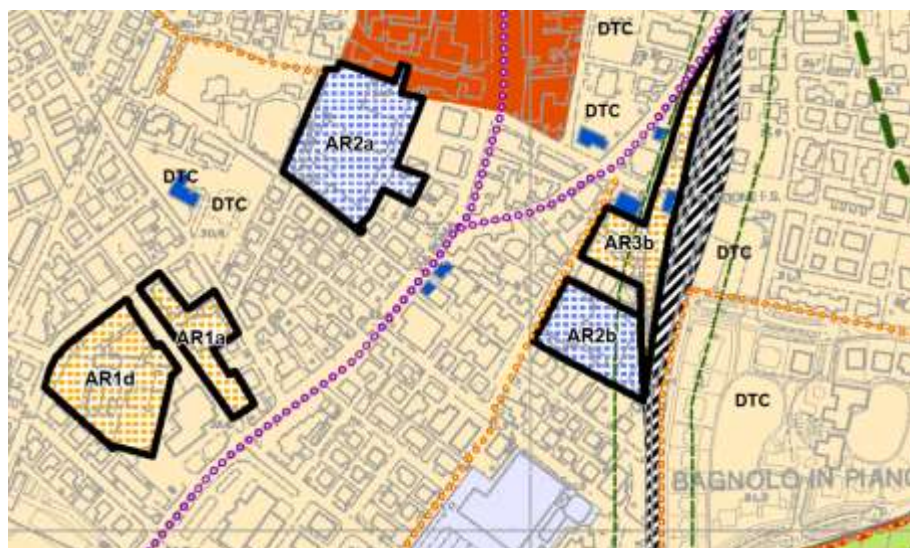
Considerata la delicatezza e la rilevanza connesse all'obbligo di effettuare la dichiarazione di conformità introdotto dalla normativa in parola, si ritiene opportuno formulare alcune specifiche considerazioni in merito alla portata e all'ambito applicativo della normativa catastale disciplinante l'obbligo delle dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari urbane. L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. In sintesi, costituisce rilievo - e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249. Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita 5. Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze. Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto. Di contro, è necessaria la presentazione della dichiarazione di variazione nei casi in cui la mutazione incide sulla consistenza o sulla classe (esempi tipici sono il caso del retrobottega di un negozio che, se trasformato in ambiente destinato alla vendita, incrementa l'originaria superficie dell'unità, ovvero la realizzazione di soppalchi, servizi igienici, etc.).

Risulta rilasciato un attestato di prestazione energetica sull'immobile in oggetto che risulta in Classe Energetica G, con $E_{pgl,nren} = 367,16$ kWh/m²/anno, attestato di prestazione energetica n.06453-053649-2018 rilasciato il 23/07/2018 e valido fino al 23/07/2028 (in allegato 11).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lo strumento urbanistico ad oggi valido è il PSC e RUE, adottati con DC n.40 del 25/10/2013 e approvati con DC n.19 del 27/03/2014, con successiva variante come da DC n.97 del 30/12/2021.

In base al PSC, le unità immobiliari in oggetto risultano classificati come: **AC tessuti urbani consolidati compatti a prevalente destinazione residenziale (art.5.2 NTA)**, come da tavola estratta:



TERRITORIO URBANIZZATO Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale

 AC - Tessuti urbani consolidati compatti a prevalente destinazione residenziale

Estratto da TAV.PS2 sud "Ambiti e sistemi strutturali" del RUE

Le "Norme Tecniche di Attuazione" costituenti parte integrante degli strumenti normativi urbanistici vigenti nel Comune di Bagnolo In Piano (RE), prevedono all'art.5.2 comma "4. *Gli interventi sono disciplinati dal RUE e si attuano mediante intervento edilizio diretto.*"

Il Comune di Bagnolo in Piano, insieme a Cadelbosco di Sopra e Castelnovo di Sotto, sta sviluppando un **Piano Urbanistico Generale (PUG) intercomunale** all'interno dell'Unione Terra di Mezzo. Il percorso partecipativo risulta avviato nell'aprile 2025 <https://comune.cadelbosco-di-sopra.re.it/notizie/3386365/avvio-percorso-partecipativo-piano-urbanistico>.

Dalle ricerche effettuate sul portale online wegGIS inerente il patrimonio culturale dell'Emilia Romagna (beni architettonici e paesaggistici), l'immobile in oggetto non risulta tra immobili e aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004, come da ultima perimetrazione verificata dal CTS.

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono da prevedersi opere di ripristino fatto salvo delle possibile bonifiche di componenti contenenti amianto presenti nel garage come evidenziato nella relazione di collaudo statico del 19/02/1983 a firma geom. e presente nella documentazione edilizia reperita nell'accesso agli atti (vedi allegato 10).

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Sono da prevedersi costi di regolarizzazione relativi alla presentazione di SCEA (segnalazione di conformità edilizia ed agibilità), completa della documentazione necessaria, tra cui dichiarazioni impiantisti, certificato di collaudo statico e catastale, ove previsto dalla normativa vigente. Occorre aggiungere anche le sanzioni per la mancata presentazione di SCEA, per un importo indicativo di sanzioni pari a 1.000 €⁹. **Il tutto per una spesa forfettaria complessiva di regolarizzazioni di circa 8.000 euro** comprensive di spese tecniche, oneri e sanzioni, salvo verifica e applicabilità delle disposizioni di cui alla legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "Decreto Salva Casa 2024". L'effettiva regolarizzazione potrà essere verificata e determinata solo dopo contraddittorio con l'ufficio tecnico comunale.

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano libere da persone ed in stato di totale abbandono.

Dalle certificazioni rilasciate dal Comune di BAGNOLO IN PIANO (RE) l'esecutato Sig. risulta residente in VIA DON PASQUINO BORGHI n. 4 a BAGNOLO IN PIANO, come riportato in allegato 9 con la seguente famiglia anagrafica così composta:

•

STATO CIVILE¹⁰

5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.

⁹ **Art. 26 Legge Regionale 15/2013**

Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità

1. La tardiva presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi. Comma2. Trascorso tale termine il Comune, previa diffida a provvedere entro il termine di sessanta giorni, applica la sanzione di 1000,00 euro per la mancata presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità.

¹⁰ Vedi allegato 9

- Non risultano cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte nei appositi capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni, aggiornate alla data del 06/05/2026 (vedi allegato 8), da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Reggio Emilia il 27/09/2018 ai n.ri RG 21047 RP 3384, a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA a garanzia di mutuo fondiario, contro Sig. per capitale di € 133.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 199.500,00 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia il 24/10/2025 ai n.ri RG 23820 RP 17194, a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA, contro Sig. per la quota di 1/1 proprietà.

5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione dello Stato.

5.1.9-LOTTO UNICO: 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 libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificio esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- 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 e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Viene tenuto conto di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando 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 fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

VALORE LOTTO UNICO

Stima del bene descritto:

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

PORZIONE DI FABBRICATO ABITATIVO	BAGNOLO IN PIANO VIA DON PASQUINO BORGHI n. 4 Piano T-1-2	28	-	408 sub.7	7 vani	A/3 di 2 ^a classe	Totale: 165 mq Totale escluse aree scoperte**: 164 mq	433,82 €
----------------------------------	--	----	---	-----------	--------	------------------------------	--	----------

superficie comm. mq 162 x 900,00

Valore dell'alloggio - a corpo -

€ 145.000,00

AUTORIMESSA	BAGNOLO IN PIANO VIA DON PASQUINO BORGHI n. SNC Piano T	28	-	408 sub.6	18 mq	C/6 di 2 [^] classe	Totale: 23 mq	54,85 €
AUTORIMESSA	BAGNOLO IN PIANO VIA DON PASQUINO BORGHI n. SNC Piano T	28	-	408 sub.5	19 mq	C/6 di 2 [^] classe	Totale: 24 mq	57,89 €

Valore delle autorimesse - a corpo - € 21.000,00

AREA CORTILIVA PERTINENZIALE IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA	BAGNOLO IN PIANO VIA DON PASQUINO BORGHI n. SNC Piano T	28	-	408 sub.8	-	BCNC – AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUBB	-	-
--	--	----	---	------------------	---	--	---	---

Valore area cortiliva - a corpo - € 7.000,00

Valore risultante complessivo - a corpo - € 173.000,00

- **Nessuna decurtazione per lo stato d'uso e di manutenzione** (l'immobile è stato valutato nello stato di fatto al sopralluogo)
- **8.000,00 € per le spese di regolarizzazione stimate** (L'incertezza relativa a tali spese è ricompresa nel successivo sconto d'asta, per i dettagli si rimanda al paragrafo 5.1.5 "costi di regolarizzazione")

Valore complessivo – per arrotondamento € 165.000,00

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, anche a causa dell'assenza di garanzie per vizi occulti, anche in relazione all'incertezza su: costi di sgombero e bonifica dell'immobile, verifiche tecnico-amministrative, compresi gli adempimenti da effettuare per ottenere il certificato di conformità edilizia ed agibilità; regolarizzazioni come evidenziate in perizia; della condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta ed indisponibilità abitativa immediata, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando come segue:

Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento € 132.000,00

L'offerta minima corrisponde alla valutazione base d'asta ridotta del 25%, risultando come segue:

Offerta minima € 99.000,00

5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente provenienza desunta dalla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 7) che di seguito si riassume brevemente.

Per la provenienza al ventennio si rimanda alla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 7) che qui si intende integralmente riportata.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1 LOCAZIONE

Dai riscontri effettuati presso l'Agenzia delle Entrate come da pec ricevuta in data 02/03/2026, NON risultano contratti di locazione registrati presso l'AdE in riferimento all'esecutato relativo agli immobili oggetto di esecuzione (vedi allegato 12).

6.2 CONDOMINIO

Non risulta presente condominio.

6.3 QUALIFICAZIONE FISCALE

Ad oggi non è pervenuto firmato dall'esecutato l'allegato C inerente la qualificazione fiscale degli immobili in oggetto ed è stato compilato a cura dello Scrivente sulla base delle informazioni disponibili, vedi allegato 15.

6.4 ASSUNZIONI METODOLOGICHE

- Questa relazione è stata preparata esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura ed attenzione.
- Le stime, i costi, le raccomandazioni e le opinioni presentate in questa relazione sono fornite sulla base dell'esperienza e di un giudizio professionale e non costituiscono garanzie e/o certificazioni.
- L'esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'esperto ha ispezionato personalmente e/o con propri collaboratori di fiducia gli immobili oggetto di stima, salvo diversa indicazione.
- I valori espressi nella relazione sono sempre al netto delle imposte/tasse.
- Nonostante le metodologie di calcolo il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.
- Eventuali quantificazioni relative a spese di sanatoria, spese condominiali ed altre spese assimilabili sono da ritenersi meramente indicative e stimate in base alle indicazioni fornite dai competenti uffici.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte nell'ipotesi che non vi siano costi di bonifica e/o smaltimento riconducibili a rifiuti e/o contaminazioni occulte o comunque non apprezzabili in sede di sopralluogo.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte senza considerare la presenza dei gravami ipotecari eventualmente presenti.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Gli allegati fanno parte integrante delle presente perizia.

7-ALLEGATI

1. Corografia ed estratto di mappa catastale
2. Visure catastali storiche
3. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
4. Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
5. Atto di pignoramento immobiliare e trascrizione
6. Atti di provenienza dei beni
7. Certificato sostitutivo notarile
8. Documentazione ipocatastale (agg. al 06/05/2026)
9. Certificati anagrafici e stato civile
10. Documentazione edilizia
11. Attestato di prestazione energetica
12. Verifica Agenzia delle Entrate – assenza contratti di locazione
13. Rilievi metrici
14. Verbale di accesso forzoso
15. Allegati a, b, c

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Albinea (RE), li' 12/05/2026

L'esperto estimatore designato

Ing. Giovanni Davoli