

BONDAVALLI Arch. CORRADO

Via Emilia S. Stefano, n. 37 - 42121 Reggio Emilia

FAX 0522.455682

cell. 3355727012 mail: corabond@architettobondavalli.com

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

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

Esecuzione immobiliare	R.G. 217/'24
promossa da:	--
contro:	--

Rapporto di valutazione

Esperto designato: **arch. Bondavalli Corrado**



LOTTO unico

Appartamento al piano 3° con accessori e rimessa in via Statale 145 Casalgrande.

LOTTO unico - scheda riassuntiva

UBICAZIONE DEI BENI

CASALGRANDE (RE) – via Statale,145 (località Sant'Antonino)

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà 1/1

DESCRIZIONE – tipologia RESIDENZIALE-appartamento in condominio e autorimessa

Porzioni di fabbricato condominiale a sei alloggi e negozi, **senza ascensore**:

- appartamento posto al piano terzo, composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, tinello, cucinotto, due camere doppie, ripostiglio/guardaroba con finestra, un bagno ed un balcone; accessoriato di soffitta e cantina rispettivamente al piano quarto ed al piano seminterrato;

- una rimessa singola al piano seminterrato;

Superficie commerciale dell'abitazione con le pertinenze 122,58 mq; dell'autorimessa 16,05 mq)

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI di **CASALGRANDE (RE)**

Fg **31**, p.lla **304**;

- Sub **16**; ctg. **A/2** cl 2; Vani 7,5 - Superficie Catastale Totale 128 mq. – R.C. 619,75 € - Indirizzo: Via Statale, Piano S1,3,4

- Sub **8**; ctg. **C/6** cl 5; 14 mq – Superficie catastale 17 mq; R.C. 49,89 €; Indirizzo: Via Statale, Piano S1

in ditta correttamente intestata.

OCCUPAZIONE

"OCCUPATO DAL DEBITORE COL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE" --

sarà liberato al decreto di trasferimento su richiesta dell'aggiudicatario

CONFORMITA'

- **Edilizia urbanistica: NO** (costi di regolarizzazione a carico dell'acquirente circa 6.700,00 €)
- **Catastale:**
 - Conformità dati catastali: **SI**
 - Conformità planimetrie allo stato di fatto: **SI** con variazioni NON incidenti sui parametri di calcolo della rendita catastale e tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali, ai sensi della vigente normativa;
- **Impiantistica: NO** – eseguiti in rispondenza della normativa vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio. Risultano successive modifiche - assenza di conformità o dichiarazioni di rispondenza;
- **Certificazione energetica: SI-** Immobile dotato di attestato di prestazione energetica n. 07126-216129-2021; invalidato dalle successive modifiche impiantistiche incidenti sul rendimento energetico dello stesso.

RIPRISTINI

- NO

ALTRE INFORMAZIONI

PER IL FABBRICATO CONDOMINIALE, NELL'ASSETTO ATTUALE COMPOSTO DI SEI ALLOGGI CON ACCESSORI E PERTINENZE, TRE LOCALI COMMERCIALI ED UN UFFICIO- PER COMPLESSIVE 10 UNITA' PRINCIPALI- NON RISULTA NOMINATO L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE.

PREZZO DI STIMA

- Valore di mercato: 98.878,00 €
- Prezzo base d'asta **72.000,00 €**
- Offerta minima: **54.000,00 €**

Sommario

1-RIASSUNTO	4
1.1 DATI GENERALI	4
1.2 INCARICO	4
1.3 CRITERI OPERATIVI	4
2-COMUNICAZIONI-ACCESSO-CONTROLLI	7
3-DATI CATASTALI.....	8
3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	8
3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	8
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	9
4-DESCRIZIONE DEI BENI	9
5-LOTTE DI VENDITA	12
5.1 - LOTTO 1	13
5.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	13
5.1.2- LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	13
5.1.3- LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA	14
5.1.4- LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA	16
5.1.5- LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	16
5.1.6- LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	17
5.1.7- LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
5.1.8- LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	17
5.1.9- LOTTO 1: VALORE DEL BENE	17
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	19
5.1.11-LOTTO 1: PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	20
6-STATO CIVILE- ACCERTAMENTI ANAGRAFICI.....	23
7-ALTRE OSSERVAZIONI.....	24
8-ALLEGATI	25

1. COMUNICAZIONE OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (ESTRATTO DI MAPPA, SCHEDE PLANIMETRICHE E VISURE)
3. PRATICHE EDILIZIE (STRALCI TITOLI ABILITATIVI) RILIEVO STATO DI FATTO/COMPARAZIONE
4. RISCONTRI STATO LOCATIVO AGENZIA DELLE ENTRATE.
5. ISPEZIONE CATASTO ENERGETICO REGIONALE- ATTESTATO ENERGETICO
6. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE E DI STATO CIVILE
7. ATTO DI PROVENIENZA
8. ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

ALLEGATI A,B

N.2 CD ROM CONTENENTI LA PERIZIA, ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1-RIASSUNTO

1.1 DATI GENERALI

PROCEDURA N. 217/'24

Esecutati: --

Procedente: --

Creditori intervenuti: --

Creditori iscritti: --

- **Data conferimento incarico:** 20/01/2026
- **Termine di consegna della relazione:** **20/04/2026**
- **Udienza:** 20/05/2026 (modalità scritta ex art. 127 ter c.p.c.)
- **Atto pignoramento:** trascritto **24/04/2024** ai nn. 28839/**21325**
- **Contributo unificato:** SI

Proroga: NO

Istituto di Credito designato:

Credito Emiliano, Via Emilia San Pietro, 4, Reggio Emilia

1.2 INCARICO

Il sottoscritto Corrado Bondavalli, architetto libero professionista in Reggio Emilia, è stato nominato "esperto estimatore" giusto decreto- ex artt. 567-569 c.p.c.- dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data **20/01/2026** con rituale giuramento prestato nei termini.

Preso atto delle avvertenze e delle autorizzazioni acquisite in forza di nomina ex art.68 cpc., all'esito delle attività di accertamento previste nel decreto di conferimento incarico è predisposta la presente relazione di stima con gli adempimenti successivi.

Finalità dell'incarico:

determinazione del prezzo base d'asta del compendio immobiliare sottoposto a vendita forzata.

1.3 CRITERI OPERATIVI

CRITERIO DI STIMA

Il quesito posto all'esperto richiede una prima fase di stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad attribuire un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato. In un secondo momento sarà applicata una

adeguata riduzione al valore di mercato che tenga conto della vendita all'asta mediante esecuzione forzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Nello specifico si assumerà per la valutazione il metodo sintetico-comparativo mono parametrico consistente nella comparazione del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita recenti applicati su beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il parametro ricorrente di riferimento è il "metro-quadrato" di superficie commerciale.

Le superfici del fabbricato sono state desunte dai progetti depositati in atti comunali e verificate nella consistenza totale mediante rilievi di massima a campione ovvero di dettaglio in assenza di riferimenti progettuali.

La superficie dei terreni è quella segnata in atti catastali.

I concetti estimativi adottati per l'edificio esistente sono sviluppati con riferimento alle seguenti caratteristiche distinte per destinazione funzionale delle unità immobiliari:

- 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 impiantistica;
- dotazione di servizi ed impianti condominiali;
- presenza di impianto ascensore;
- ubicazione, distanza dal centro;
- dotazione dei servizi primari e secondari.

Inoltre, si è valutata l'influenza sui valori ricercati derivante dalle dinamiche del mercato immobiliare che attualmente segna ancora una fase di stallo e mancanza generale di liquidità registrando contrattazioni saltuarie e talvolta quotazioni scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura benché parametrizzata alla superficie commerciale, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché valorizzando 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.
- La valutazione così intesa è riferita all'immobile **disponibile** posto sul **libero mercato**: trattandosi di esecuzione forzata che presuppone la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, nonché la **mancanza di garanzia su vizi e difetti**, anche occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi, se previsti, i disagi di ripristino o regolarizzazione di quanto descritto, si applicherà una **riduzione convenzionale in caso d'asta sino ad un massimo del 20%**.

CRITERI DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE**superficie commerciale**

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

Per analogia potrà assumersi a base di calcolo della stima la consistenza immobiliare determinata a norma del DPR 138/98 .

La *superficie catastale* rappresenta la somma delle varie tipologie di superficie di una unità immobiliare urbana. La parte principale presa per intero e gli accessori diretti ed indiretti considerati nella percentuale come stabilito dall'**allegato C** del DPR n° 138/98.

La superficie è calcolata includendo lo spessore totale dei muri interni e perimetrali sino ad un massimo di cm 50 per i muri di proprietà e cm 25 per i muri comuni.

È data dalla somma delle seguenti superfici:

- Tipologia A - Vani principali e accessori diretti: considerati al 100%, rappresentano tutte le camere principali, corridoi, ripostigli e bagni, calcolati in superficie lorda.
- Tipologia B - Vani accessori indiretti comunicanti: considerati al 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari.
- Tipologia C - Vani accessori indiretti non comunicanti: considerati al 25% qualora gli stessi accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari, risultano non comunicanti direttamente con l'unità immobiliare
- Tipologia D - Balconi, Terrazzi e simili comunicanti: questa superficie di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - o del 30% fino al raggiungimento di mq 25;
 - o del 10% per l'eccedenza dei mq 25;
- Tipologia E - Balconi, Terrazzi e simili non comunicanti: la superficie di pertinenza della singola unità immobiliare va computata nella misura:
 - o del 15% fino al raggiungimento di mq 25;
 - o del 5% per l'eccedenza dei mq 25;
- Aree scoperte o assimilabili - Corti, cortili, piazzali, giardini e simili: l'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - o Per le ABITAZIONI del 10%, fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente.
 - o Per VILLE e VILLINI del 10%, fino al raggiungimento del quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente.

Per la consistenza dei terreni si farà riferimento alla superficie catastale.

2-COMUNICAZIONI¹-ACCESSO-CONTROLLI

COMUNICAZIONI L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o PEC/mail della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali con fissazione della data di **accesso sui luoghi di causa**, in particolare sono stati avvertiti:

Debitori: tramite raccomandata a.r. ;

Procedente:

Creditore intervenuto: -

Custode Giudiziale IVG: tramite PEC

Esito: Regolare.

Verrà trasmessa copia della presente relazione in forma semplice a ½ posta agli esecutati o con deposito in cancelleria e via e-mail/Pec ai legali rappresentanti del procedente/intervenuti ed esecutati.

ACCESSO - in data **18/02/2026 ore 9,30** si effettuava un tentativo di accesso col dr. Tocci per il Custode giudiziario IVG. Sul posto si otteneva la presenza collaborativa della coniuge del debitore esecutato. Qui residenti ---. Fu consentito l'accesso a tutti i locali effettuando le operazioni di rilievo e verifica, acquisendo ogni elemento utile per l'assolvimento dell'incarico. In seguito, è stato effettuato accesso al Comune di Casalgrande per visionare ed estrarre copia delle pratiche edilizie in data **19/02/2026**.

CONTROLLO della documentazione in atti- L'esperto ha accertato:

- la completezza/idoneità dei documenti in atti. In particolare, risulta la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del Dott. **Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA)**, aggiornata al 24/12/2024.
- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

Precisazioni: -

Osservazioni -

Attività di accertamento

Lo stimatore ha esperito regolarmente le attività previste nel decreto di conferimento incarico. All'esito è predisposta la presente relazione di stima in conformità alle disposizioni operative dell'esperto estimatore del Tribunale di Reggio Emilia.

Proroga La perizia è depositata nei termini.

¹ All. 1

3-DATI CATASTALI

3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

I – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di **CASALGRANDE** – B893 -(RE)

INTESTAZIONE IMMOBILI:

--

Diritti: quota **1/1** di piena proprietà

Ubicazione CASALGRANDE		Dati identificativi			Dati classamento					
		Fg.	P.Ila	sub	Z.C.	Categoria	cl.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)
1		31	304	8	-	C/6		-	-	-
2		31	304	16	-	A/2		-	-	-

3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA³

II – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di **CASALGRANDE** – B893 -(RE)

INTESTAZIONE IMMOBILI:

--

Diritti: quota **1/1** di piena proprietà

Ubicazione CASALGRANDE		Dati identificativi			Dati classamento					
		Fg.	P.Ila	sub	Z.C.	Categoria ₄	cl.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)
1	Via Statale; Piano S1	31	304	8	-	C/6	5	14m ²	17m ²	49,89
2	Via Statale; Piano S1/3/4	31	304	16	-	A/2	2	7,5 vani	128m ² (**)126m ²	619,75

() : Superficie totale escluse aree scoperte.** 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).

Immobile predecessore:

Le particelle 304 subb. 8 e 16 foglio 31 derivano per variazione modifica identificativo del 21/01/2005 delle particelle 3629 subb. 8 e 16 foglio 42, rispettivamente con pratica n. RE0009115 e pratica n. RE009123.

Dati di superficie: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/02/1975, prot. n. 000002195 relativamente al sub 8 e prot. n. 000002207 relativamente al sub 16.

² Dalla Nota di Trascrizione pignoramento.

³ All 2. – Visure aggiornate AdE Territorio di Reggio Emilia

⁴ **C/6:** Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse ; **A/2:** Abitazioni di tipo civile

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale attuale (vedi all.2).

- Vi è piena corrispondenza tra i dati dei beni riportati nel pignoramento e quelli registrati in atti catastali;
- Vi è conformità dei dati catastali allo stato di fatto
- **La scheda planimetrica**
 - (sub 8) presentazione 22/02/1975 prot. n. RE000002195 è rappresentativa dello stato di fatto con minime variazioni geometriche non incidenti sui parametri catastali e di classamento ai fini della determinazione della rendita catastale;
 - (sub 16) presentazione 22/02/1975 prot. n. RE000002207 è rappresentativa dello stato di fatto con modeste variazioni geometriche non incidenti sui parametri catastali e di classamento ai fini della determinazione della rendita catastale;

4-DESCRIZIONE DEI BENI

Indirizzo: CASALGRANDE (RE) via Statale, 145 (località Sant'Antonino)

Diritto reale: **Piena Proprietà 1/1**

Porzioni di fabbricato civile a sei alloggi e negozi al piano terra, costituite da un appartamento al piano terzo con annesse una cantina al piano seminterrato ed un vano solaio a piano quarto oltre autorimessa singola al piano seminterrato.

Zona di ubicazione

Ambiti urbani consolidati- Sub-ambiti di manutenzione urbanistica.

Località Sant'Antonino di Casalgrande a circa 4,5 km dal centro del capoluogo lungo la SP 467R. La via Statale è il tratto sul prolungamento della SP 467R che prosegue sino alla frazione Veggia in direzione per Sassuolo. L'area è ricompresa nel più vasto comprensorio ceramico Sassuolo-Scandiano, caratterizzata dalla coesistenza ordinata di ambiti produttivi e residenziali con buona dotazione di servizi essenziali, è presente servizio di trasporto pubblico sulla via Statale. Localmente l'asse stradale fa da spartiacque tra la destinazione produttiva e quella preminentemente residenziale a settentrione della via Statale organizzato su reticolo ortogonale. L'edificato residenziale, a medio-bassa densità insediativa, è caratterizzato da fabbricati coevi su lotto isolato, sorti a cavallo degli anni '70, generalmente di tre/quattro piani fuori terra e organizzati in piccoli condomini, bifamiliari, villini o più recenti schiere. I fabbricati che fronteggiano l'asse stradale principale alberato sorgono in posizione arretrata, disimpegnati da viabilità interna e aree di parcheggio, generalmente sono organizzati con attività commerciali ai piani terra.

Il fabbricato

Il fabbricato, con le porzioni immobiliari colpite dal pignoramento, fronteggia l'asse stradale, versante N/E, e sorge al centro del lotto liberamente accessibile dalla via Statale, il lotto segue una orografia in lieve pendenza con il piano seminterrato libero sul fronte posteriore, è organizzato con aree bitumate destinate a parcheggio/viabilità interna e zone perimetrali lasciate a verde. Si sviluppa su quattro livelli fuori terra oltre sottotetto con i locali accessori e piano seminterrato con le cantine e le autorimesse. Edificio di forma regolare a pianta rettangolare con schema compositivo semplice, simmetrico rispetto al portone di accesso centrale in asse col vano scala a doppio rampante -senza ascensore- a disimpegnare due alloggi per piano dal primo al terzo e prosegue al piano sottotetto con le soffitte annessi alle unità principali e spazi comuni utilizzati a stenditoio. La scala collega anche il piano seminterrato con le cantine pertinenziali. Copertura a quattro falde rivestite da tegole laterizie. Il piano terra è destinato a locali commerciali e ufficio. Prospetti modulati dall'ossatura in c.a. lasciata a vista e pannelli murari rivestiti in clinker chiaro, solette aggettanti dei balconi sul prospetto principale, bucature caratterizzate da piattabande prefabbricate e avvolgibili in pvc/legno verde chiaro. Il portone di accesso, servito da citofono, è quello originario in alluminio doppia anta e vetro traslucido con sopraluce e moduli fissi laterali, l'atrio, di dimensioni adeguate alla tipologia del fabbricato, presenta finiture originarie con pavimento in lastre squadrate di pietra arenaria che prosegue anche come rivestimento delle rampe scale, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

L'edificio è allacciato alle reti: gas metano (contatori in cassonetti individuali all'esterno su prospetti laterali), elettrica (contatori individuali nel vano scala piano intermedio S1), idrica (contatori individuali nel corridoio piano S1 e distribuzione esterna); gli scarichi sono allacciati al sistema fognario comunale;

L'impianto ricezione TV è organizzato con antenne singole posizionate a tetto;

Regolare sistema di regimentazione e convogliamento delle acque meteoriche con lamierati preverniciati.

Manca la "linea vita" in copertura.

Per il condominio composto attualmente da sei alloggi con locali accessori e pertinenze, tre negozi ed un ufficio per complessive 10 unità principali NON risulta nominato l'amministratore.

La struttura portante

Struttura in elevazione mista in muratura laterizia ed elementi in c.a., impalcati intermedi in laterizio armato, copertura con struttura in travi tipo "Varese" e tavelloni in laterizio.

Accesso

Sorge in posizione arretrata con area cortiliva su quattro lati liberamente accessibile, portone di accesso al vano scala sul fronte principale a piano terra, accesso alle autorimesse organizzate in batteria raggiungibili da vialetto carrabile di raccordo alla quota del piano seminterrato fronte posteriore. L'appartamento al piano terzo, contrassegnato con interno n. 6, ha accesso diretto dal vano scala comune; la cantina al piano seminterrato è accessibile dal vano scala, disimpegnata dal corridoio comune ramo Nord, seconda porta sulla sinistra; il locale solaio al piano quarto (sottotetto) è accessibile dal vano scala, disimpegnato da

locale comune posto sul lato Sud; l'autorimessa al piano seminterrato è disimpegnata dall'area di manovra in quota, è il terzo box da destra.

Finiture Esterne, originarie in normale stato di conservazione, con paramenti murari rivestiti in clinker chiaro e cementi lasciati a faccia vista. Aggetti balconi privati in c.a. protetti da ringhiere in ferro lavorato a decoro semplice. Bucature con avvolgibili in pvc/legno verde chiaro. Portone, vetrine e serramenti originari in alluminio a vetro semplice.

Finiture Interne, originarie, in normale stato di conservazione, con pavimento in lastre di pietra arenaria che prosegue anche come rivestimento delle scale, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Il compendio immobiliare staggito

(sub 16) Abitazione di tipo civile formata da:

- **appartamento** al piano terzo, composto di ingresso/disimpegno, soggiorno, tinello e cucinotto, due camere doppie, un vano con finestra da adibirsi a ripostiglio/guardaroba (*da progetto "camera" con Sup. utile inferiore a 9,00 mq*), bagno e un balcone; h 2,87 m, superficie lorda 115,50 mq (101,50 mq calpestabili) oltre balcone di 7,18 mq;
- **soffitta** al piano quarto; h min/max 0,97m/2,57m, superficie lorda 16,58 mq; vano di forma regolare, privo di aperture, al grezzo con pavimento in battuto di cemento, divisori in tabelle a vista, tetto con struttura laterizia a vista. Portina originaria in legno a doghe aperte e chiavistello. Privo di impianti, presente solo punto luce, attualmente staccato.
- **cantina** al piano seminterrato; h 2,37m, superficie lorda 9,74 mq; locale di forma regolare, privo di aperture, al grezzo con pavimento in battuto di cemento, pareti in tabelle o c.a. a vista, soffitto con struttura latero-cemento a vista. Portina originaria in legno a doghe aperte. Privo di impianti, presente solo punto luce, attualmente staccato.

Le finiture dell'appartamento sono quelle originarie in discreto stato manutentivo: pavimentazione prevalente in "segato di marmo" completa di battiscopa abbinato, con variazioni in ogni camera come d'uso al tempo, bagni e cucinotto con pavimento e rivestimenti ceramici formato indicativo 20x20 e 15x15. Pavimento balcone in clinker/gres, con problemi di infiltrazione. Le pareti sono intonacate a civile, recentemente tinteggiate nei toni chiari e pastello. Le porte interne, originarie, sono in legno impiallacciato mogano con specchiature a vetro traslucido o pannellate, il portoncino di ingresso blindato è rifinito in compensato di mogano. Serramenti esterni originari in alluminio basico e vetro semplice con avvolgibili in pvc.

Impianti: sottotraccia con successivi adeguamenti ed integrazioni in canalina esterna, impianti autonomi, termico attualmente con sistema a pompa di calore a due split con u.e. sul balcone, l'originario impianto di riscaldamento è stato dismesso ma è ancora in posizione con la rete di distribuzione ed i termo in ghisa, la caldaia originaria è stata rimossa e sostituita di recente con boiler per la sola produzione acqua calda sanitaria con nuovi collegamenti a vista posizionata nel cucinotto; Impianto elettrico standard sottotraccia con frutti ad incasso, quadretto con differenziale magnetotermico a soglia fisiologica allacciato al contatore posizionato in spazi comuni, piano S1. Presente impianto citofonico – non funzionante- e ricezione TV con terrestre singola in copertura.

Predisposto allaccio gas metano di rete a servire punti cottura e caldaie. Adduzione idrica autonoma, contatore in spazi comuni al piano S1 e diramazione esterna inguainata.

Dotazione bagni: Bagno con dotazione completa originaria con vaso, bidet, lavabo, vasca e allaccio lavatrice. I sanitari sono stati sostituiti in epoca non recente. La cucina è dotata di punto adduzione idrica e allaccio gas metano per fuochi.

Stato manutentivo

Alla data del sopralluogo, si registra nel complesso un discreto stato di conservazione delle finiture originarie e dei componenti con normali segni di usura. Tinteggi recenti. Si segnalano lievi forme di degrado da condensa da ponte termico non corretto zona nord. Per gli impianti originari, funzionanti, in parte oggetto di successive integrazioni e modifiche non si sono viste in atti comunali né sono state esibite le conformità.

Ai fini della stima, si terrà conto del grado complessivo di vetustà e obsolescenza impiantistica con necessità di predisporre nel breve periodo interventi di sostituzione e adeguamento di impianti e componenti.

(sub 8) Autorimessa al piano seminterrato, h 2,37m, superficie lorda 16,05 mq;

vano di forma regolare, finiture al grezzo con pavimento in battuto di cemento, pareti con divisori in tavelle a vista, soffitto con struttura a vista. Dotata di basculante in lamiera zincata, all'interno, sulla parete di fondo, è presente una porta tamburata in legno- sbarrata- di comunicazione col corridoio comune cantine. Il locale è privo di impianti, presente solo punto luce, attualmente staccato.

Verifiche

Stato legittimato

- In atti comunali risulta Concessione edilizia n. 210/69 per la "costruzione di un fabbricato uso abitazioni civili" e Abitabilità autorizzata con certificato n. 41 del 06/03/1971 all'esito del referto dell'Ufficiale Sanitario in data 03/03/1971.

Raffronto dello stato rilevato con lo stato legittimo.

Rispetto al progetto autorizzato, risultano difformità dimensionali in misura anche superiore alle tolleranze, variazioni distributive interne, modeste variazioni alle bucatore prospettiche; per la soffitta al piano quarto il progetto assentito non raffigura la relativa planimetria; cantina e box auto presentano modifiche alle dimensioni di profondità. Il dettaglio delle difformità è riportato al paragrafo 5.1.3.4.

Precisazioni. *Per le difformità riscontrate, si prevedono costi di regolarizzazione mediante presentazione di pratiche a sanatoria anche con interessamento dell'intero condominio.*

Superficie commerciale⁵

La S.C. parametrata dell'appartamento con le pertinenze è rimasta determinata in **122,58 mq**;

La S.C. dell'autorimessa singola è rimasta determinata in **16,05 mq**;

5-LOTTE DI VENDITA

Per il compendio immobiliare pignorato, costituito da unica unità abitativa e accessori con annesso box auto, è convenientemente predisposta la vendita in **UNICO LOTTO**.

⁵ La Superficie commerciale è dettagliata al punto 5.1.9 , calcolata con i criteri convenzionali indicati al paragrafo 1.3.2

5.1 - LOTTO 1

Porzioni di edificio civile costituite da una abitazione al piano terzo accessoriata di cantina al piano S1 e soffitta, oltre box auto.

5.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI di CASALGRANDE – B893 -(RE)

Fg **31**, p.lla **304**;

- Sub **8**; ctg. **C/6** cl 5; 14mq - Sup.catastale 17 mq; R.C. 49,89€;
Indirizzo: via Statale- Piano S1
- Sub **16**; ctg. **A/2** cl 2; 7,5 vani - Sup. 128mq (126mq escluse aree scoperte); R.C. 619,75€;
Indirizzo: via Statale- Piano S1/3/4

in ditta correttamente intestata:

Diritti: quota **1/1** di piena proprietà

Compresi BCNC

- Non presente elaborato planimetrico

Confini catastali

Sub 16

- Appartamento al piano terzo : Tre lati a salto cortile comune, a S/E altra u.i.u., vano scala comune;
- Solaio al piano quarto: N/O altra u.i.u.; N/E disimpegno comune; S/E altra u.i.u.; S/O muro perimetrale a salto cortile comune;
- Cantina al piano S1: N/O altra u.i.u.; N/E disimpegno comune; S/E altra u.i.u.; S/O terrapieno cortile comune;

Sub 8

- Autorimessa al piano S1: N/O altra u.i.u.; N/E corte comune area di manovra ; S/E Vano scala comune; S/O corridoio comune cantine;

5.1.2- LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Indirizzo: **CASALGRANDE (RE) Località Sant'Antonino – via Statale n. 145**

Diritto pignorato: **Proprietà**

Quota: **1/1**

Porzioni di fabbricato civile a sei alloggi senza ascensore, costituite da un appartamento al piano terzo composto di ingresso/disimpegno, soggiorno, tinello con separato vano cucina, un ripostiglio/spogliatoio con finestra, due camere da letto doppie e balcone, con annessi una cantina al piano seminterrato ed una soffitta al piano quarto; un box auto singolo. È compresa la quota di comproprietà condominiale sulle parti dell'intero fabbricato comuni per legge e per destinazione anche ai sensi dell'art. 1117 c.c.. Sono previsti costi di regolarizzazione edilizia.

L'immobile è OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO

La Superficie commerciale

dell'appartamento con accessori è pari a 122,58 mq;

dell'autorimessa singola è pari a 16,05 mq;

5.1.3- LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

5.1.3.1 Inquadramento urbanistico dell'area

Ambiti urbani consolidati -Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica (art. 21.3)

Approvazione RUE DCC N. 59 del 28/11/2016

5.1.3.2 Titoli abilitativi ⁶

In seguito all'accesso agli atti del 19/02/2026 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalgrande (RE) risulta quanto segue:

L'edificio ad uso civile abitazione con le porzioni immobiliari colpite dal pignoramento è stato costruito in forza di

Licenza edilizia n. 210/69 del 09/08/1969 (prot. 225 del 30/07/1969).

Inizio lavori 10/10/1969; Ultimazione lavori 30/09/1970

5.1.3.3 Stato legittimo

- Licenza edilizia n. 210/69 (risultano i grafici Pianta S.1- P.T- P. Tipo- Prospetti- Sezione)

5.1.3.4 Raffronto dello stato rilevato con lo stato legittimo. (Rif. Grafici al paragrafo 5.1.11)

Rispetto al progetto autorizzato, risulta:

1. Per l'abitazione al piano terzo:
 - 1.1. minime variazioni dimensionali generalmente nei limiti di tolleranza;
 - 1.2. nel cucinotto, creazione di volume tecnico interno -cassonetto canne fumarie;
 - 1.3. variazioni geometriche interne fuori tolleranza, traslazione divisorio tra soggiorno e tinello;
 - 1.4. variazione posizione e dimensione aperture su balcone;
2. Per la soffitta al piano quarto:
 - 2.1. Nei grafici dello stato legittimo non è raffigurato il piano sottotetto (non confrontabile); non è raffigurata una sezione sul vano scala tale da comprovare l'accesso all'ultimo livello- nel merito si ipotizza la continuazione della scala fino al piano sottotetto dall'osservazione delle finestre vano scala raffigurate in prospetto- si esclude ipotesi di incremento di superficie. Le difformità rispetto allo stato legittimo: Variazione altezza colmo: da progetto 2,00 m, da rilievo 2,80 m; Variazioni distributive: si ipotizza la successiva suddivisione tra le proprietà con pareti in laterizio osservando che nella catastale di impianto (presentazione 22.02.1975) è già raffigurata la soffitta;
3. Per la cantina al piano seminterrato:
 - 3.1. variazioni dimensionali fuori tolleranze: traslazione divisorio verso corridoio comune di circa 30 cm (profondità vano da 3,80 m a 4,10 m);
 - 3.2. traslazione vano porta;
4. Per l'autorimessa al piano seminterrato:

⁶ Vedi All. 3 (stato legittimato) – (rilievo stato di fatto)

4.1. variazioni dimensionali fuori tolleranze: traslazione divisorio verso corridoio comune di circa 30 cm (profondità vano da 5.00 m a 4,70 m);

4.2. presenza vano porta verso corridoio cantine;

Visto il quadro normativo di riferimento, lo strumento urbanistico vigente e previgente, sentito il responsabile dell'ufficio tecnico comunale si prevedono le seguenti attività di regolarizzazione, fatte salve le puntuali determinazioni d'ufficio al momento della presentazione del progetto:

- per le difformità segnalate al punto 1 si ipotizza l'accesso alla procedura della sanatoria di competenza del proprietario;
- per le difformità segnalate ai punti 2, 3, 4 -con interessamento di parti comuni -si ipotizza l'accesso alla procedura della sanatoria estesa all'intero condominio. In particolare, per la difformità al punto 4.2 si ipotizza un costo di ripristino (chiusura in muratura vano porta) costo che si assume coincidente con l'eventuale mantenimento dell'apertura sostituendo la porta in conformità REI.

5.1.3.5 Giudizio di conformità e regolarità edilizia⁷:

NON È ATTESTABILE LA CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

TOLLERANZE

(L.R. 23/2004 art. 19 bis come modificato dal D.L. 69/24 convertito con modificazioni in L. 105/24)

Le variazioni riscontrate -realizzate prima del 24 maggio 2024- sono fuori tolleranza. Non documentata in atti l'applicabilità delle previsioni di cui al comma 1-ter. Dell'art. 19-bis: *Difformità tollerate in sede di agibilità*

5.1.3.6 Giudizio di conformità e regolarità catastale:

la consistenza dell'unità immobiliare, sulla base delle vigenti normative in materia:

- è conforme nei dati di identificazione catastale;
- la rappresentazione schematica del compendio immobiliare non contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto è coerente con le planimetrie in atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Si fa osservare che la rappresentazione grafica del piano quarto (sottotetto) è fuorviante in quanto riporta errori di rappresentazione del locale comune che disimpegna la soffitta (perimetro in neretto pieno), lasciando ipotizzare la proprietà esclusiva estesa anche al locale comune. (errore di rappresentazione grafica non incidente sui parametri catastali)

È ATTESTABILE LA CONFORMITÀ CATASTALE

Precisazioni. Per le difformità riscontrate, si prevedono interventi di ripristino o di regolarizzazione mediante presentazione di pratiche a sanatoria. I relativi costi saranno interamente a carico dell'aggiudicatario per le parti private e in quota parte per le parti comuni.

⁷ Il giudizio di regolarità edilizia del bene è assunto sulla base della documentazione reperita presso l'UTC dall'addetto comunale ed esibita in originale al perito previa regolare istanza depositata. La ricerca è stata effettuata con i seguenti criteri: dati catastali, proprietà intestata e precedente, indirizzo dell'immobile. Laddove si verificasse che la documentazione esibita al perito dall'addetto comunale e rimessa in allegato risulti incompleta o incoerente lo scrivente non si ritiene responsabile circa eventuali incongruenze tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti presenti negli archivi comunali.

5.1.3.7 Agibilità

Abitabilità n. 41 del 06/03/1971, visto il referto dell'Ufficiale Sanitario in data 05/03/1971 (referto che lo stimatore non ha rinvenuto nell'accesso agli atti).

5.1.3.8 Certificazioni Impianti:

Gli impianti sono stati eseguiti in rispondenza della normativa di settore vigente al momento dell'edificazione. In seguito, sono state apportate modifiche per le quali non risultano le certificazioni/dichiarazioni di rispondenza in atti comunali e né sono state esibite dalla proprietà.

5.1.3.9 Certificazione energetica⁸

Dall'ispezione al Catasto Energetico Edifici della Regione Emilia-Romagna risulta che l'immobile **è dotato** di attestato di prestazione energetica n. 07126-216129-2021 in data 3 maggio 2021, relativo all'unità abitativa. **Si precisa che a seguito delle modifiche impiantistiche apportate recentemente detto certificato con scadenza al 2031 è da ritenersi decaduto con necessità di aggiornamento.**

5.1.4- LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA

Non previsti

5.1.5- LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

5.1.5.1 Regularizzazione edilizia/urbanistica

Per la regularizzazione delle difformità rilevate al paragrafo 5.1.3.4 si ipotizzano:

- A.** (paragrafo 5.1.3.4 punti 1) presentazione titolo edilizio in sanatoria per le difformità distributive interne; si stima indicativamente un costo pari a 4.000 €;
- B.** (paragrafo 5.1.3.4 punti 2,3,4) presentazione titolo edilizio in sanatoria per le difformità prospettiche/di sagoma e distributive; Precisando che l'effettiva quantificazione degli oneri correlati alla messa in campo delle attività di cui all'art. 17-quater (Regularizzazione Sismica) sarà verificata sulla base di un rilievo di precisione a cura del tecnico abilitato incaricato, si stima prudenzialmente un costo **-quota parte-** pari a 2.000 €
- C.** (paragrafo 5.1.3.4 punti 4.2) opere di ripristino/adeguamento Chiusura vano porta nel box auto a confine col corridoio, mediante ricostruzione in muratura. In alternativa sostituzione con porta REI; si stima indicativamente un costo complessivo per ripristini pari ad 700,00 €;

Costi complessivi di regularizzazione comprensivi di parziali ripristini/adeguamenti, spese tecniche, diritti, oneri, sanzioni, oblazioni, in totale pari a complessivi 6,700 €

C/RE = 6.700,00 €.

5.1.5.2 Regularizzazione catastale

Non necessaria. Le variazioni non incidono sui parametri catastali e di classamento a base di calcolo della consistenza (per abitazione e accessori il vano, per l'autorimessa la superficie)

complessivamente **C/RC= 0,00 €.**

⁸ All. 5 Ispezione SACE- Ermes Energia

5.1.6- LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

In occasione del sopralluogo il compendio immobiliare pignorato risultava occupato dal debitore esecutato qui residente col proprio nucleo familiare ---- Gli accertamenti eseguiti presso l'ufficio anagrafe⁹ di Casalgrande, alla data del 16/02/2026 confermano la posizione dichiarata dagli occupanti.

La relazione di sussistenza contratti ricevuta dall'Agenzia delle Entrate conferma ricerca con esito NEGATIVO¹⁰.

L'immobile **OCCUPATO DAL DEBITORE** - è inteso **LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Riduzione per stato di occupazione **S/O = 0.00%**

5.1.7- LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*: Nessuna.
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: Nessuna.
- *Atti di asservimento urbanistico*: Nessuna.
- *Altre limitazioni d'uso*: Nessuna.

Non risultano limitazioni, oneri o vincoli particolari gravanti sul bene pignorato se non quelli già descritti nella presente relazione e quelli riportati negli atti di provenienza.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Nel seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli e pignoramenti - *nel ventennio*- gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura come risultano nella documentazione ipocatastale depositata in atti dal creditore procedente:

- **ipoteca volontaria**

- **verbale di pignoramento**

Alla data della perizia non risultano variazioni¹¹

5.1.8- LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, né risultano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali e storico- artistici.

5.1.9- LOTTO 1: VALORE DEL BENE

⁹ All. 6 Accertamenti anagrafici e di stato civile

¹⁰ All. 4 Risultanze interrogazione AdE- stato locativo

¹¹ All 8- Ispezioni ipotecarie aggiornate

VALORE LOTTO UNICO

La valutazione dei beni viene determinata con metodo sintetico-comparativo mono-parametrico, sulla base del confronto con valori medi di mercato reperibili per beni simili - per tipologia e caratteristiche-, compravenduti nella stessa zona in tempi recenti; le indagini sono integrate con informazioni acquisite presso operatori di settore, nonché desunte da recenti pubblicazioni statistiche e confrontate con le valutazioni OMI e Borsino immobiliare.

Valori OMI - Risultato interrogazione:

Comune CASALGRANDE Anno 2025 - Semestre 1

E3/Suburbana/DINAZZANO - SANTANTONINO - VEGGIA - VILLALUNGA

Abitazioni civili	Normale	1150	1650
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900
Box	Normale	550	780

Tramite applicazione di opportuni coefficienti di adeguamento, per svolgere il corretto confronto delle diverse caratteristiche qualitative, manutentive e dimensionali dei comparabili, si è determinato il valore mercantile medio unitario. Il valore unitario di immobili simili in condominio, estrapolato dall'indagine di mercato nella zona omogenea, risulta pari a 1.150 €/mq in genere riferibile a immobili coevi ristrutturati da meno di 10 anni.

Rispetto al valore medio normale di zona si ritiene opportuno adottare un coefficiente per stato manutentivo/vetustà pari a **CM = 0,70**.

La valutazione di mercato del compendio immobiliare descritto al **LOTTO 1** è rimasta così determinata nella seguente scheda di calcolo, avendo assunto una riduzione forfettaria pari al **20 %** per la tipologia di vendita forzata priva di garanzie, tenuto anche conto degli eventuali oneri di regolarizzazione e applicati gli abbattimenti previsti nei rispettivi paragrafi:

SCHEMA DI CALCOLO

LOTTO UNICO

immobile in Casalgrande, via Statale 145

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
F 31 P.Ila 304	destinazione	S.E.L. (mq)	C.	S.C. (mq)	vm €/mq	CM	Vm €	A (20%) €	C R/B €	C RE €	C/RC €	SO €	IC €	Vmr base asta €	Offerta minima 75% €
sub 16	S1 cantina (h 237)	9,74	0,25	2,44											
	P3 abitazione/SU (h287)	115,50	1,00	115,50											
	balcone	7,18	0,30	2,15											
	P4 solaio (hmed 1.80 m)	16,58	0,15	2,49											
				122,58	1100	0,70	94.384								
sub 8	S1 box auto	16,05	1,00	16,05	400	0,70	4.494								
							98.878	-19.776	0	-6.700	0	0	0	72.402	
Totale per arrotondamento														72.000	54.000

1	S.E.L.	Superficie lorda
2	C.	Coefficiente mercantile
3	S.C.	Superficie commerciale (S.C. = S.E.L. x C)
4	vm	Valore di riferimento unitario rapportato all'unità di superficie commerciale
5	CM	Coeff. di apprezzamento stato manutentivo
6	Vm	Valore d mercato
7	A	Abbattimento forfettario (vendite forzate assenza di garanzie)
8	C R/B	Costi di ripristino/bonifica- paragrafo 5.1.3
9	C RE	Costi di regolarizzazione edilizia/urbanistica- paragrafo 5.1.4
10	C RC	Costi di regolarizzazione catastale - paragrafo 5.1.4
11	SO	Abbattimento per stato di occupazione- paragrafo 5.1,5
12	IC	Insoluti condominiali ex art. 63 di attuazione del c.c.- paragrafo 7
13	Vmr	Valore dopo le deduzioni- Base d'asta

INDICAZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA

Immobile occupato dal debitore
 Oneri di regolarizzazione edilizia a carico dell'aggiudicatario

TOTALE BASE D'ASTA per arrotondamento	72.000,00 €
OFFERTA MINIMA (comma 2, art.571 c.p.c.)	54.000,00 €

Valore della quota : Il pignoramento ha colpito l'intero della **proprietà** dell'unità negoziale

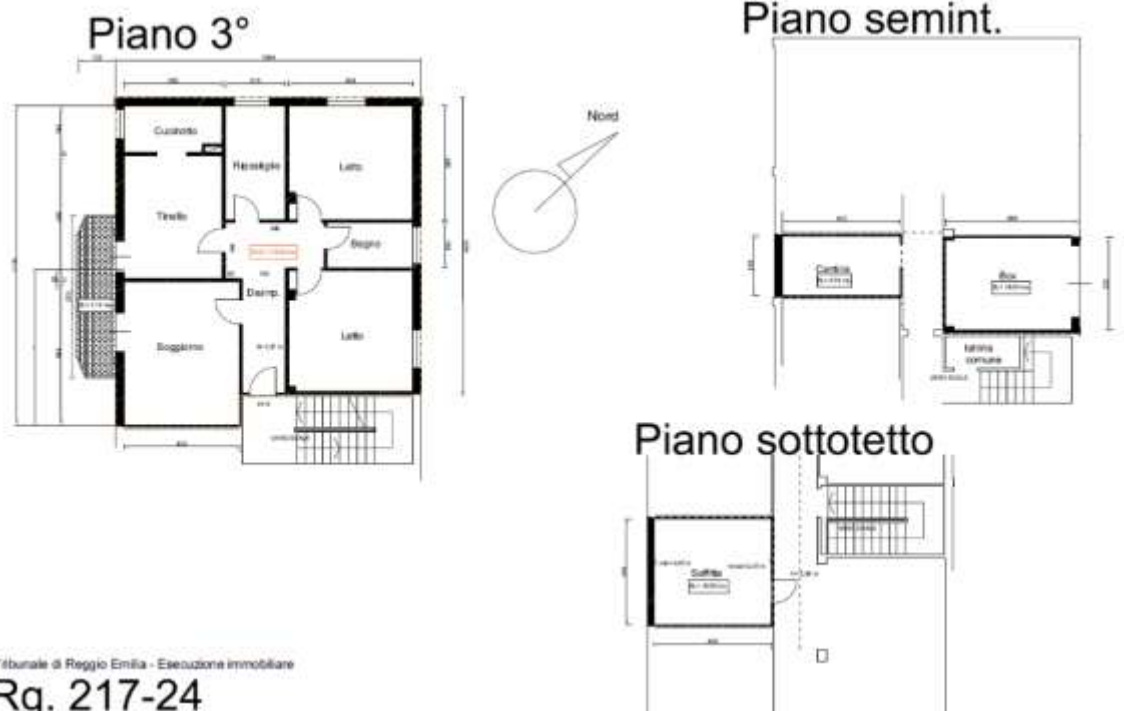
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI¹²

I diritti pari all'intero della piena proprietà delle unità immobiliari colpite dal pignoramento, sono pervenuti al signor --- di stato civile celibe, giusto atto di **compravendita** per **notar Antonio Nicolini di Sassuolo del 17/09/2021 rep. n. --**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio nell'Emilia il 30/09/2021 al n 1-- registro particolare.

¹² All. 7

5.1.11-LOTTO 1: PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RILIEVO - (fuori scala) Allegato 3b



RAFFRONTO Rilievo /Stato legittimato- (fuori scala) Allegato 3b

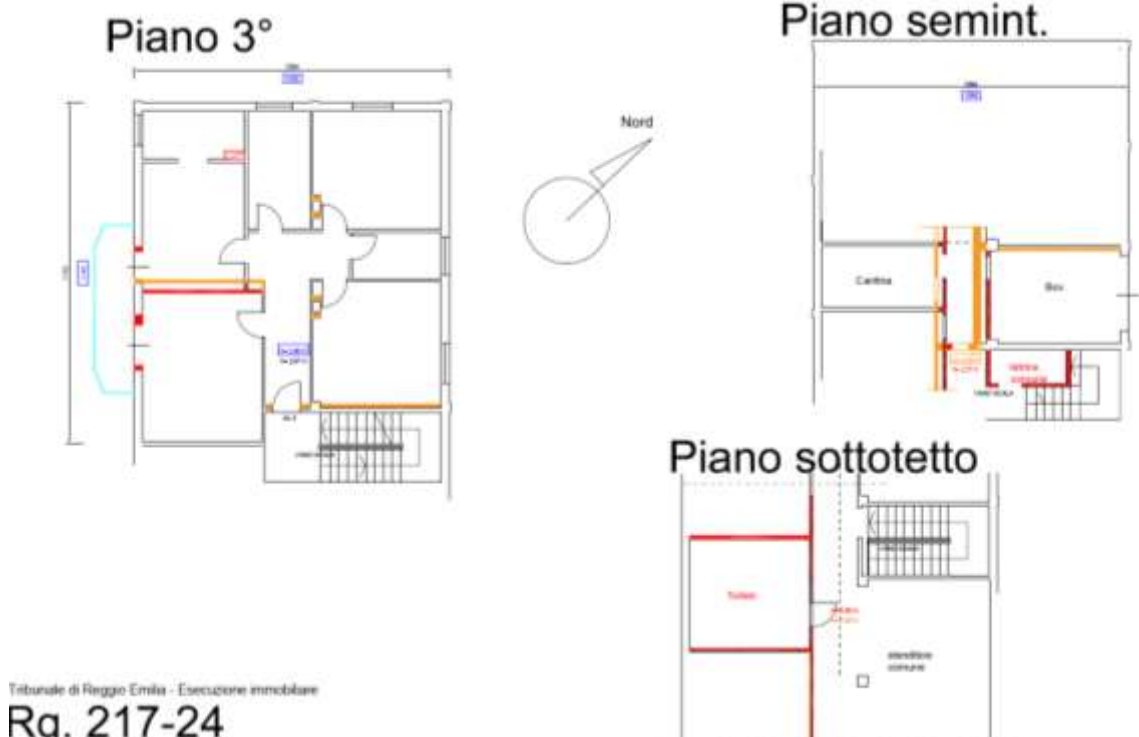


FOTO ESTERNO



FOTO INTERNO



Soffitta piano 4



Cantina piano S1



Box auto piano S1

FOTO INTERNO



P3



6-STATO CIVILE- ACCERTAMENTI ANAGRAFICI

Stato civile del debitore esecutato¹³

Dall' Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio ricevuto dal Comune di Casalgrande in data 16/02/2026 risulta

Con annotata dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno dichiarato di scegliere la legge italiana da applicare ai loro rapporti patrimoniali ai sensi dell'art. 30, c1 della L 31/05/1995.

Residenza del debitore esecutato¹⁴

Il debitore esecutato risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composto:

all'indirizzo: Via Statale n. 145- interno 6- Comune CASALGRANDE (RE).

7-ALTRE OSSERVAZIONI

Mobilio L'abitazione al piano terzo: risulta completamente arredata con mobilio economico di modesto valore ed elettrodomestici di uso comune di proprietà dei debitori, non evidenza di elementi di pregio. I locali accessori e l'autorimessa sono ingombri di materiale vario in cartoni, componenti di arredo ed effetti personali accatastati, di proprietà del debitore. Mobilio documentato con le riprese fotografiche a cui si rimanda per il dettaglio. Si precisa che gli arredi e tutti gli impianti amovibili non sono oggetto di pignoramento, la segnalazione dell'arredo è indicativa ai soli fini della custodia.

Amministrazione condominiale: Il compendio immobiliare pignorato è parte di un fabbricato condominiale a sei alloggi con pertinenze ed accessori, tre locali commerciali ed un ufficio per complessive dieci unità principali. Non risulta nominato l'amministratore, le spese e la pulizia scale sono gestite direttamente dai condomini.

¹³ All. 6

¹⁴ All. 6

8-ALLEGATI-

1. COMUNICAZIONE OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (ESTRATTO DI MAPPA, SCHEDE PLANIMETRICHE E VISURE)
3. PRATICHE EDILIZIE (STRALCI TITOLI ABILITATIVI) RILIEVO STATO DI FATTO/COMPARAZIONE
4. RICONTRI STATO LOCATIVO AGENZIA DELLE ENTRATE
5. ISPEZIONE CATASTO ENERGETICO REGIONALE
6. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
7. ATTI DI PROVENIENZA
8. ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

ALLEGATI A,B,C,D

N.2 CD ROM CONTENENTI LA PERIZIA, ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PRECISAZIONI

- Indipendentemente dagli importi indicati nel presente elaborato, resteranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità ex art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, a decorrere dalla data del decreto di trasferimento.
- Costi ed obblighi segnalati in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrativa, catastali, opere di ripristino, ecc., sono da ritenersi meramente indicativi, riferiti alla data dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia*), si evidenzia che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.)
- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico incaricato, pertanto, non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.
- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è da intendersi a corpo e non a misura.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto. Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per spiegazioni o integrazione di quanto fin qui svolto.

Reggio Emilia, lì 13 aprile 2026

L'esperto stimatore designato
arch. Corrado Bondavalli