

**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**

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| <b>Esecuzione immobiliare</b> | <b>R.G. 220/'24</b> |
| promossa da:                  | --                  |
| contro:                       | ---                 |

## **Rapporto di valutazione**

Esperto designato: **arch. Bondavalli Corrado**



### **LOTTO unico**

Appartamento al piano 1° ,  
via Clelia Fano 11. Reggio  
Emilia

# LOTTO unico - scheda riassuntiva

## UBICAZIONE DEI BENI

**Reggio Emilia (RE) – via Clelia Fano,11**

## QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

**Piena Proprietà** 1/1

## DESCRIZIONE – tipologia RESIDENZIALE

Appartamento al piano primo composto di soggiorno, disimpegno con uscita su loggia (trasformata in veranda chiusa), cucina, ripostiglio, disimpegno notte, camera, bagno, bagno cieco, guardaroba e camera (trasformati in unico locale).

**Superficie commerciale** dell'abitazione con accessori 123,33 mq;

## DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI di Reggio Emilia (RE)

Fg **148**, p.lla **214**; Sub **4**; Z.C. 2; ctg. **A/2** cl 3; Vani 6 – Sup. Catastale: Totale 131 mq , escluse aree scoperte 123 mq– R.C. 588,76 € - Indirizzo: Via CLELIA FANO n. 11 - Piano 1

in ditta correttamente intestata.

## OCCUPAZIONE

"OCCUPATO DAL DEBITORE"

sarà liberato al decreto di trasferimento su richiesta dell'aggiudicatario

## CONFORMITA'

- **Edilizia urbanistica: NO** (costi di regolarizzazione/ripristini a carico dell'acquirente circa 5.700 €)
- **Catastale: NO** (costi di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente circa 700 €)
  - Conformità dati identificativi catastali: **SI**
  - Conformità planimetrie allo stato di fatto: **NO** variazioni incidenti sui parametri di calcolo della rendita catastale e tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.
- **Impiantistica: NO** - (da verificare )
- **Certificazione energetica: NO** - APE scaduto il 2024 : n.05109-138592-2014 (classe F EPgl,nren 206.92 kWh/m2/anno )

## RIPRISTINI/BONIFICHE

- NO - possibile presenza Eternit in copertura

## ALTRE INFORMAZIONI

## PREZZO DI STIMA

- Valore di mercato 164.159,00 €
- Prezzo base d'asta **126.000,00 €**
- Offerta minima: **94.500,00 €**

## Sommario

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1-RIASSUNTO .....</b>                                       | <b>4</b>  |
| <b>1.1 DATI GENERALI .....</b>                                 | <b>4</b>  |
| <b>1.2 INCARICO .....</b>                                      | <b>4</b>  |
| <b>1.3 CRITERI OPERATIVI .....</b>                             | <b>4</b>  |
| <b>2-COMUNICAZIONI-ACCESSO-CONTROLLI .....</b>                 | <b>6</b>  |
| <b>3-DATI CATASTALI.....</b>                                   | <b>7</b>  |
| 3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....                | 7         |
| 3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA .....                  | 7         |
| 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE .....                   | 8         |
| <b>4-DESCRIZIONE DEI BENI .....</b>                            | <b>8</b>  |
| <b>5-LOTTE DI VENDITA .....</b>                                | <b>11</b> |
| <b>5.1 - LOTTO 1 .....</b>                                     | <b>12</b> |
| 5.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI.....                            | 12        |
| 5.1.2- LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....                  | 12        |
| 5.1.3- LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA .....                     | 12        |
| 5.1.4- LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA ..... | 15        |
| 5.1.5- LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....                 | 15        |
| 5.1.6- LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....                 | 15        |
| 5.1.7- LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....               | 16        |
| 5.1.8- LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....                     | 16        |
| 5.1.9- LOTTO 1: VALORE DEL BENE .....                          | 16        |
| 5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....             | 18        |
| 5.1.11-LOTTO 1: PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ..... | 19        |
| <b>6-STATO CIVILE- ACCERTAMENTI ANAGRAFICI.....</b>            | <b>22</b> |
| <b>7-ALTRE OSSERVAZIONI.....</b>                               | <b>23</b> |
| <b>8-ALLEGATI .....</b>                                        | <b>23</b> |

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. 220/'24**

**Esecutati: ----**

Procedente: --- (con Avv. --)

Creditori intervenuti:

- -- (con Avv. --)

- **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 **30/12/2024** ai nn. 29116/**21520**
- **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'edificato 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 la consistenza dei terreni si farà riferimento alla superficie catastale.

## **2-COMUNICAZIONI<sup>1</sup>-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: c/o --

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** - come avviso in data **12/02/2026** si effettuava un tentativo di accesso col dr. -- per il Custode giudiziario IVG, rimasto inesitato per assenza degli occupanti; quindi, si rinviava a nuova data da concordarsi lasciando avviso di contatto urgente. Previ accordi col debitore si fissava nuovo accesso al **25/03/2026** ore 14,30. In tale occasione si rinveniva la presenza collaborativa del debitore esecutato, qui ancora residente col proprio nucleo familiare ma in fase di trasloco. Fu consentito l'accesso a tutti i locali effettuando le operazioni di rilievo e verifica, acquisendo ogni elemento utile per l'assolvimento dell'incarico. Alle ore 15,15 il debitore esecutato si allontanava per impegni, alle ore 15,45 si chiudevano le operazioni di rilievo alla presenza del Custode.

**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. **Roberto Vinci, Notaio in Parabita (LE)**, aggiornata al 30/12/2024.
- 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.

---

<sup>1</sup> All. 1

### 3-DATI CATASTALI

#### 3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>2</sup>

**I** – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di **REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)**

##### INTESTAZIONE IMMOBILI:

- -- Diritti: quota **1/2** di piena proprietà
- -- Diritti: quota **1/2** di piena proprietà

| Ubicazione<br><b>REGGIO EMILIA</b> |                    | Dati identificativi |            |          | Dati classamento |            |     |             |                         | Rendita<br>(€) |
|------------------------------------|--------------------|---------------------|------------|----------|------------------|------------|-----|-------------|-------------------------|----------------|
|                                    |                    | Fg.                 | P.Ila      | sub      | Z.C.             | Categoria  | cl. | Consistenza | Superficie<br>catastale |                |
| <b>1</b>                           | Via Clelia Fano, - | <b>148</b>          | <b>214</b> | <b>4</b> | -                | <b>A/2</b> | -   | 6 vani      | -                       | -              |

#### 3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA<sup>3</sup>

**II** – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di **REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)**

##### INTESTAZIONE IMMOBILI:

- -- Diritti: quota **1/2** di piena proprietà in regime di separazione dei beni
- -- Diritti: quota **1/2** di piena proprietà in regime di separazione dei beni

| Ubicazione<br><b>REGGIO EMILIA</b> |                                  | Dati identificativi |            |          | Dati classamento |                        |     |             |                                            | Rendita<br>(€) |
|------------------------------------|----------------------------------|---------------------|------------|----------|------------------|------------------------|-----|-------------|--------------------------------------------|----------------|
|                                    |                                  | Fg.                 | P.Ila      | sub      | Z.C              | Categoria <sup>4</sup> | cl. | Consistenza | Superficie<br>catastale                    |                |
| <b>1</b>                           | VIA CLELIA FANO n. 11<br>Piano 1 | <b>148</b>          | <b>214</b> | <b>4</b> | 2                | <b>A/2</b>             | 3   | 6 vani      | 131m <sup>2</sup><br>123m <sup>2</sup> (5) | 588,76         |

Busta mod.58: **5240**

**Dati derivanti da: COSTITUZIONE** del 22/11/1996 in atti dal 22/11/1996 (n. 5682.1/1996)

**Dati di superficie:** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/11/1996, prot. n. 000005682

<sup>2</sup> Dalla Nota di Trascrizione pignoramento.

<sup>3</sup> All 2. – Visure aggiornate AdE Territorio di Reggio Emilia

<sup>4</sup> **A/2:** Abitazioni di tipo civile

<sup>5</sup> **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).

### 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 identificativi catastali allo stato di fatto a meno di variazioni incidenti sui parametri di classamento.
  - **La scheda planimetrica** presentazione 22/11/1996, prot. n. 000005682 è rappresentativa dello stato di fatto con variazioni distributive e di destinazione impropria di locali accessori incidenti sui parametri catastali e di classamento ai fini della determinazione della rendita catastale;
- 
- **Beni comuni non censibili:** Elaborato planimetrico prot. RE0137315 del 17/11/2014
    - **Sub 5** BCNC area cortiliva comune a tutti i sub.
    - **Sub 6** BCNC vano scala (P.T, P. 1) comune alle abitazioni sub 4 e sub 7.

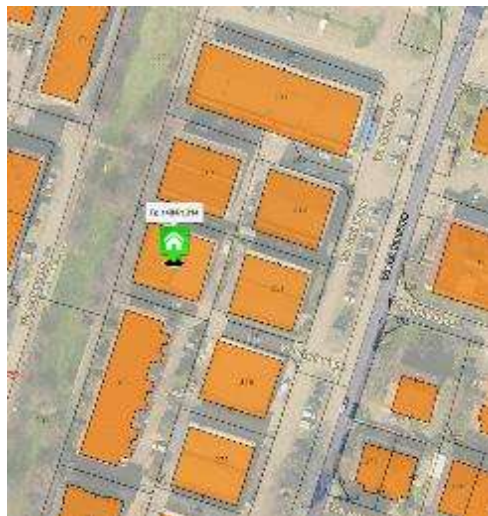
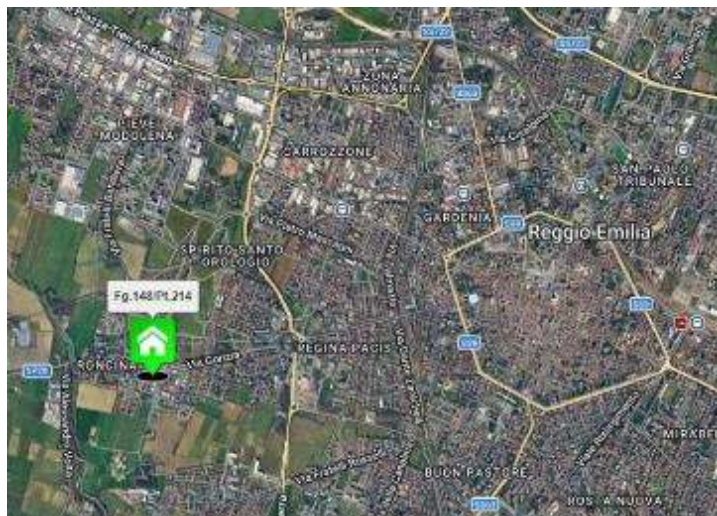
### 4-DESCRIZIONE DEI BENI

Indirizzo: Reggio Emilia (RE) via Clelia Fano, 11

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

Porzione di fabbricato artigianale con laboratori e abitazioni in ambiti terziari polifunzionali, composta di un appartamento di civile abitazione al piano primo senza ascensore, formato da soggiorno, disimpegno con uscita su loggia (attualmente chiusa a veranda), cucina, ripostiglio, disimpegno notte, camera, bagno, bagno cieco, guardaroba e camera (vani attualmente resi comunicanti)

#### Zona di ubicazione



Periferica O-S/O di Reggio Emilia, località Roncina, il fabbricato è ricompreso in tessuti terziari polifunzionali, margine occidentale prospiciente Villaggio Foscati, servita dalla via Fano con accesso a rotatoria dalla via Gorizia. Parcheggi e dotazione di verde pubblico nelle previsioni piano, buona dotazione di servizi primari e secondari nel raggio di 1 km. Buoni collegamenti alla viabilità principale servita dal trasporto pubblico su gomma. Tipologia insediativa prevalente in zona capannoni artigianali/commerciali. 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/artigianali ai piani terra.

## **Il fabbricato**

Il fabbricato, con le porzioni immobiliari colpite dal pignoramento, è un capannone artigianale metà anni '90 elevato in parte su due livelli, con al piano terra due laboratori artigianali aggregati in serie e al piano primo due abitazioni accessibili da vano scala indipendente. L'edificio, posizionato al centro del lotto con area cortiliva comune su quattro lati, provenendo dalla via Fano occupa la fascia edificata più interna e tranquilla, a confine col Parco Paolo da Reggio del Villaggio Foscati. L'area cortiliva, recintata con inferriate zincate schermate da siepi e piantumazioni arbustive, risulta in buona parte pavimentata con betonelle, la zona a nord è lasciata a verde. Un cancelletto pedonale si collega al parco. Presenta uno schema compositivo semplice, compatto, realizzato con sistemi di prefabbricazione, finestre a nastro in alluminio nero/testa di moro. Misura in pianta circa 20,00m di profondità x 22,75m di lunghezza, modulato in pianta con i laboratori in batteria lungo il fronte Sud, la parte su due livelli si sviluppa per l'intera profondità del laboratorio Ovest.

**Accesso:** Il lotto è accessibile direttamente e in asse con lo stradello di penetrazione, chiuso ad angolo da doppio cancello carrabile servito da videocitofono, collegato alla via Fano mediante reticolo viario interno filtrato dall'area parcheggi. Gli ingressi alle unità immobiliari del fabbricato sono disimpegnati dall'area cortiliva comune posta a meridione, organizzati in successione con i due laboratori e infine il portone di accesso al vano scala a servizio esclusivo delle due unità abitative distribuite al piano primo con quota calpestio a circa + 5,00 m dal piano di campagna, raggiunta con tre rampe.

**Caratteristiche strutturali:** La struttura portante è del tipo prefabbricato in c.a. e tamponatura con pannelli prefabbricati autoportanti in c.a. e contropareti interne. Gli orizzontamenti sono in latero-cemento o sistemi prefabbricati in c.a., la copertura è piana con sovrastruttura in pendenza a doppia falda protetta da manto impermeabile. Regolare sistema di raccolta e deflusso delle acque meteoriche con lattoneria in lamiera preverniciata.

**Finiture** Il lotto è recintato con inferriate e cancellate in ferro zincato, il piano è pavimentato in masselli cementizi autobloccanti e zone a verde con siepi e arbustivi. Facciate a tinteggio differenziato, toni chiari per il corpo a due livelli, toni scuri per il corpo di fabbrica elevato al solo piano terra; la fascia di attacco al suolo risulta, in parte, protetta da zoccolature in pietra o piastrelle. Le finiture sono quelle originarie con forme di degrado ai tinteggi e in parte al supporto murario Ovest dove si legge la maglia di armatura dei pannelli prefabbricati. Il vano scala ad uso esclusivo delle abitazioni è accessibile da portone in alluminio e vetro brunito doppia anta e sopra luce, pavimentazione atrio, rampe scala e ballatoi sono in gres ceramico, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Ringhiere a protezione delle scale in legno massello. Nel vano scala si osservano fessurazioni o sconnessioni in corrispondenza degli attacchi di tamponature e divisori alle parti strutturali, verosimilmente causate da azioni sismiche.

**Allacciamenti** L'edificio è allacciato alle reti idrica e fognaria pubblica, metano, energia elettrica e telefonica. È dotato di impianto videocitofonico.

### **Il compendio immobiliare staggito**

- Tipologia: appartamento di civile abitazione
- Indirizzo: Via Clelia Fano, 11 (piano 1) int. 1
- Ascensore: No
- Accessibilità: No
- Altezza utile: 2,86 m (sotto controsoffitto cartongesso)
- Esposizione: triplo affaccio Est/Nord/Ovest;
- Prospicienza: libero su tre lati, veduta estensiva ad Ovest su parco pubblico.
- Distribuzione: soggiorno, disimpegno con uscita su loggia (attualmente chiusa a veranda completa di parti impiantistiche proprie dei vani principali), cucina, ripostiglio, disimpegno notte, camera, bagno, bagno cieco, guardaroba e camera (vani attualmente resi comunicanti)
- Finiture interne dell'abitazione: sono quelle originarie, di tipo standard e nel complesso in discreto stato di conservazione (fatta eccezione per la presenza di infiltrazioni non risolte provenienti dalla copertura localizzate nella camera Nord e in cucina). Pareti intonacate a civile e tinteggiate, soffitto ribassato in cartongesso a quota 2,86 m o 2,90 m in loggia, nei bagni e cucina rivestimenti ceramici ad altezza porta, pavimento uniforme in piastrelle di gres ceramico 40x40, montate in diagonale con alcuni inserti decorativi, i bagni sono pavimentati con piastrelle ceramiche 20x20 montate in diagonale. Loggia pavimentata con la stessa tipologia del pavimento interno ma con formato indicativo circa 20x40 montato a spina di pesce. Le porte interne sono di tipo basico pannellate lisce, laccate o laminate grigio chiaro, in parte con specchiature a vetro traslucido. La porta di accesso al piano è blindata con finiture interne simili alle porte. Gli infissi esterni sono in alluminio nero o testa di moro con vetro camera, protetti da avvolgibili in pvc bianco, la loggia è chiusa con serramenti in alluminio nero e vetro a moduli scorrevoli.
- Impianti: (non verificati nella funzionalità per stacco utenze)
  - o Impianto idraulico: Parti impiantistiche idrauliche sottotraccia, contatore singolo posizionato nel sottoscala al piano terra;
  - o Impianto gas: allaccio per caldaia e cottura, contatore installato all'esterno-fronte Ovest al piano terra;
  - o Impianto di riscaldamento, autonomo, servito da caldaia a gas metano installata nel ripostiglio con scarichi canalizzati in copertura, tubazioni sottotraccia con distribuzione a centralina; Elementi radianti modulari in ghisa e parte con termoarredi in acciaio o alluminio, comando crono-termostatico.
  - o Acqua calda sanitaria: da caldaia a produzione combinata ACS;
  - o Impianto di climatizzazione: Si – sistema multi split (obsoleto)
  - o Impianto elettrico: standard, realizzato sottotraccia, quadretto a norma con sezionatori e salvavita, contatore in atrio comune al piano terra.
  - o Impianto Tv : SI.
  - o Impianto videocitofonico: SI
  - o Impianto antintrusione: No.
  - o Conformità impianti: Gli impianti originari appaiono eseguiti a norma, in atti comunali non si sono viste le conformità. Risultano manomissioni.
- Dotazione servizi:
  - o Bagno 1: vasca, mobile con lavabo semincasso soprapiano, vaso con scarico incassato (placca pulsante rotto), bidet;

- Bagno 2 (cieco dotato di areazione forzata): doccia, mobile con lavabo ceramico integrato, vaso con scarico incassato rotto, bidet;
  - Ripostiglio: allaccio per lavatrice;
  - Cucina punto acqua lavello/lavastoviglie
- Allacciamenti: L'unità immobiliare è dotata di allacciamenti alle reti di fornitura gas metano, idrica ed elettrica con contatori individuali posizionati sull'area cortiliva o nell'atrio di ingresso vano scala al piano terra.

#### Stato manutentivo

Alla data del sopralluogo, si registra nel complesso un discreto stato di conservazione delle finiture ma con segni di infiltrazione dalla copertura evidenti nella cucina, nella camera da letto a nord dove risultano ampie superfici interessate da vistose forme di muffa estese anche alle pareti in corrispondenza di un tubo di pluviale e, nella loggia, in corrispondenza di un foro solaio chiuso in modo sommario. Si sono osservate fessurazioni nei punti di unione orizzontale dei pannelli di tamponatura o negli innesti dei divisori, presumibilmente causate da azioni sismiche. Presenza di condensa da ponte termico prevalentemente ai fori finestra.

Per gli impianti sarà necessario procedere a verifiche e riparazioni, dotandole delle certificazioni impiantistiche non rilevate in atti comunali.

Nel breve termine occorre intervenire in copertura per risolvere i problemi infiltrativi, sarà necessario rimuovere le cause delle infiltrazioni e bonificare l'intradosso soffitti rimuovendo e ripristinando i controsoffitti in cartongesso, sono necessarie riparazioni alle tapparelle e registrazione serramenti. Lo stato manutentivo si distacca dai parametri normalizzati rilevabili sul mercato locale omogeneo.

Coefficiente stato manutentivo **CM =0,87**

#### **Verifiche**

Stato legittimo In atti comunali risulta Concessione edilizia P.G. n. 1995/19106 con Variante P.G. n. 1996/38200 e agibilità parziale per l'unità immobiliare staggita rilasciata al P.G. n. 2011/1644. I grafici dello stato legittimo sono quelli contenuti nella Variante P.G. n. 1996/38200.

Raffronto dello stato rilevato con lo stato legittimo. L'abitazione nella sua configurazione interna non corrisponde allo stato legittimato risultando variazioni distributive e trasformazione della loggia in veranda chiusa. (§ 5.1.3.4)

***Precisazioni.** Per le difformità riscontrate, si prevedono oneri a carico dell'aggiudicatario per rimessa in pristino o regolarizzazione mediante presentazione di pratiche a sanatoria.*

#### **Superficie commerciale<sup>6</sup>**

La S.C. parametrata dell'appartamento con accessori è rimasta determinata in **123,33 mq;**

## **5-LOTTE DI VENDITA**

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

---

<sup>6</sup> 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**

In ambito terziario polifunzionale, civile abitazione di cinque vani, doppi servizi e accessori, termoautonoma. Piano primo senza ascensore.

### **5.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI**

#### **CATASTO FABBRICATI di REGGIO EMILIA (H223) (RE)**

Fg **148**, p.lla **214**; Sub **4**; Z.C. 2; ctg. **A/2** cl 3; Vani 6 – Sup. Catastale: Totale 131 mq , escluse aree scoperte 123 mq– R.C. 588,76 € - Indirizzo: Via CLELIA FANO n. 11 - Piano 1

in ditta correttamente intestata:

- Diritti: quota **1/2** di piena proprietà
- Diritti: quota **1/2** di piena proprietà

Compresi BCNC

- **Sub 5** area cortiliva comune a tutti i subb.
- **Sub 6** vano scala (P.T, P. 1) comune alle abitazioni sub 4 e sub 7.

#### **Confini catastali**

- Appartamento al piano primo : **Nord** -a salto- corte comune sub 5; **Est** -a prospetto- sub 1; **Sud** altra u.i.u. sub 7 e vano scala sub 6; **Ovest** -a salto- corte comune sub 5.

### **5.1.2- LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE**

Indirizzo: **REGGIO EMILIA (RE) – via Clelia Fano, 11**

Diritto pignorato: **Proprietà**

Quota: **1/1**

Porzione di fabbricato con laboratori artigianali e abitazioni in ambiti terziari polifunzionali, composta di un appartamento per civile abitazione al piano primo senza ascensore, formato da soggiorno, disimpegno con uscita su loggia (attualmente chiusa a veranda completa di parti impiantistiche proprie dei vani principali), cucina, ripostiglio, disimpegno notte, camera, bagno, bagno cieco, guardaroba e camera (vani attualmente resi comunicanti) . È compresa la quota di comproprietà 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 123,33 mq;

### **5.1.3- LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA**

#### **5.1.3.1 Inquadramento urbanistico dell'area**



Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Reggio Emilia- Piano Urbanistico Generale (PUG 2030 ) Tav SQ\_D2 Disciplina delle trasformazioni- , l'area con il fabbricato di cui è parte il cespite staggito, è ricompresa in "TESSUTI TERZIARI- POLIFUNZIONALI" codice P4 normati all'Art. 11.4

#### 5.1.3.2 Titoli abilitativi <sup>7</sup>

Il complesso edilizio di cui è parte il compendio immobiliare staggito è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

**C.E. n. P.G. 19106/95** del 13/09/1995 – NC5 NUOVO IMPIANTO – Costruzione di Capannone U16 con sovrastanti uffici ed appartamento LOTTO 7 in via Clelia Fano- Roncina-

**Variante Asseverata n. P.G. 38200/95** del 20/11/1995 per diversa delimitazione fra appartamento e ufficio U16 al P.1; modifiche distributive interne all'appartamento; lievi variazioni alle finestre.

**Variante Asseverata n. P.G. 1696/96** del 19/01/1996 per variazioni prospettiche  
Ultimazione lavori (abitazione) 19/06/1997

In seguito, risulta:

**P.G. n. 4210/06** del 28/02/2006 **irrogazione di sanzione pecuniaria ex art. 37 c.1 DPR 380/01**, per interventi eseguiti in assenza dei previsti titoli all'immobile area cortiliva del fabbricato : *la zona nord doveva essere destinata a verde privato, è stata completamente pavimentata; sanzione corrisposta in data 23 marzo 2006, provvedendosi alla rimozione dell'opera abusiva.*

**P.G. n. 4063/06** del 01/03/2006 **irrogazione di sanzione pecuniaria ex art. 37 c.1 DPR 380/01**, per interventi eseguiti in assenza dei previsti titoli all'immobile identificato al **sub 4**: *la veranda esterna è stata chiusa con vetrate; sanzione corrisposta in data 31 marzo 2006, provvedendosi alla rimozione dell'opera abusiva.*

Non risultano titoli successivi o consequenziali per l'unità pignorata

#### 5.1.3.3 Stato legittimo

- **C.E. n. 19106/95 e variante n. 38200/95** (risultano i grafici Pianta P.T- P.1, Prospetti- Sezione)

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

Per l'abitazione sub 4, rispetto al progetto autorizzato, risulta:

1. Variazioni distributive interne:
  - 1.1. traslazione divisorio di circa 10 cm cucina e camera nord verso disimpegno e bagno; tra bagno e guardaroba;
  - 1.2. demolizione divisorio tra guardaroba e camera sud (creazione unico vano)
  - 1.3. volumi tecnici (cassonetti impiantistici);
  - 1.4. variazione altezza interna da 3,18m a 2,86m (controsoffitto).
2. Variazioni d'uso di superfici accessorie:
  - 2.1. Chiusura loggia con serramenti fissi in alluminio e vetro; demolizione serramento esterno verso loggia; finiture impiantistiche proprie dei vani SU (termo, impianto elettrico)

---

<sup>7</sup> Vedi All. 3 (stato legittimato) – (rilievo stato di fatto)

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 con accertamento di conformità;
- per le difformità segnalate al punto 2 si ipotizza la remissione in pristino abolendo parti impiantistiche, rimuovendo i serramenti esterni, ripristinando il balcone di accesso alla loggia.

#### 5.1.3.5 Giudizio di conformità e regolarità edilizia<sup>8</sup>:

##### **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 sono fuori tolleranza.

#### 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 del compendio immobiliare contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale, la planimetria in atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate non è coerente con lo stato di fatto.

##### **NON È ATTESTABILE LA CONFORMITÀ CATASTALE**

-----

**Precisazioni.** Per le difformità riscontrate sulle parti private, si prevedono interventi di ripristino o di regolarizzazione mediante presentazione di pratiche a sanatoria e di regolarizzazione catastale. I relativi costi saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

#### 5.1.3.7 Agibilità

In atti comunali risulta **Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Abitabilità parziale rilasciata per l'abitazione** (F. 148 mapp. 214 sub. 4) **al P.G. n. 11641/2011** del 06/12/2011 con sopralluogo tecnico del 30/11/2011. Dal verbale di sopralluogo risultano le verifiche in ordine alla sanzione pecuniaria P.G. 4210/2006 e alla richiesta di regolarizzazione di passi carrai P.G. 18554/2011.

#### 5.1.3.8 Certificazioni Impianti:

In atti comunali non si sono viste, né sono state esibite dalla proprietà, le certificazioni impiantistiche. Risultano modifiche alle parti impiantistiche e manomissioni operate con la nuova redistribuzione degli ambienti. Si prevedono

---

<sup>8</sup> 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.

verifiche con adeguamenti e acquisizione di certificazioni impianti a cura di professionista abilitato.

#### 5.1.3.9 **Certificazione energetica**<sup>9</sup>

Dall'ispezione al Catasto Energetico Edifici della Regione Emilia-Romagna risulta che l'immobile **non è dotato di attestato di prestazione energetica**.

L'APE n. 05109-138592-2014 risulta annullato nel 2024 per scadenza validità.

#### 5.1.4- LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA

**Non previsti.** Vista la tipologia e l'epoca costruttiva del fabbricato si segnala l'ipotesi di eventuale presenza "Eternit" in copertura.

#### 5.1.5- LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

##### 5.1.5.1 **Regolarizzazione edilizia/urbanistica**

Per la regolarizzazione 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 3.900 €;
- B.** (paragrafo 5.1.3.4 punti 2) opere di rimessa in pristino loggia Abolizione finiture impiantistiche, rimozione serramenti vetrati, installazione serramento balcone loggia. Si stima indicativamente un costo complessivo per ripristini pari ad 1.800 €;

Costi complessivi di regolarizzazione comprensivi di parziali ripristini/adeguamenti, spese tecniche, diritti, oneri, sanzioni, oblazioni, in totale pari a complessivi:

**C/RE = 5.700,00 €.**

##### 5.1.5.2 **Regolarizzazione catastale**

Le variazioni rilevate al *paragrafo 5.1.3.4 punti 1*, incidono sui parametri catastali e di classamento a base di calcolo della consistenza, è prevista pratica DOCFA per aggiornamento planimetrico.

**C/RC=700,00 €.**

#### 5.1.6- LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

In occasione del sopralluogo il compendio immobiliare pignorato risultava nella disponibilità del debitore esecutato – in fase di trasloco- qui ancora residente col proprio nucleo familiare (presenza di minori). Gli accertamenti eseguiti presso l'ufficio anagrafe<sup>10</sup> di Reggio Emilia, alla data del 13/02/2026 confermano la residenza del seguente nucleo familiare:

-  
-  
-  
-  
-

Risulta iscritto all'indirizzo: VIA C. FANO N. 11 - Lettera: 00

La relazione di sussistenza contratti ricevuta dall'Agenzia delle Entrate conferma ricerca con esito NEGATIVO<sup>11</sup>.

<sup>9</sup> All. 5 Ispezione SACE- Ermes Energia

<sup>10</sup> All. 6 Accertamenti anagrafici e di stato civile

<sup>11</sup> All. 4 Risultanze interrogazione AdE- stato locativo

Immobile **OCCUPATO DAL DEBITORE** – inteso **LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO SU RICHIESTA DELL'AGGIUDICATARIO**

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 aggiornata al 30/12/2024:

- **ipoteca volontaria** iscritta ai nn. --  
a favore --  
contro --
- **verbale di pignoramento** trascritto ai nn. ---  
a favore --  
contro --

Alla data della perizia non risultano variazioni<sup>12</sup>

#### 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

##### 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 REGGIO NELL'EMILIA Anno 2025 - Semestre 2  
D7/Periferica/REGINA PACIS - OROLOGIO - RONCINA - PREMUDA -  
MIGLIOLUNGO - COVIOLO

|                   |         |      |      |
|-------------------|---------|------|------|
| Abitazioni civili | Normale | 1300 | 1850 |
| Abitazioni civili | Ottimo  | 1750 | 2350 |

<sup>12</sup> All. 8- Ispezioni ipotecarie aggiornate

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 1.530 €/mq in genere riferibile a immobili in normale stato di conservazione.

Rispetto al valore medio normale di zona si ritiene opportuno adottare un coefficiente per stato manutentivo pari a **CM = 0,87**.

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 disagi di regolarizzazione/ripristini/bonifiche e applicati gli abbattimenti previsti nei rispettivi paragrafi:

## SCHEDA DI CALCOLO

LOTTO UNICO

| immobile in Reggio Emilia, via Clelia Fano 11 |                          | 1      | 2    | 3      | 4      | 5    | 6    | 7       | 8       | 9    | 10     | 11   | 12 | 13            | 14                 |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------|------|--------|--------|------|------|---------|---------|------|--------|------|----|---------------|--------------------|
| F 148 P.Ila 214                               | destinazione             | S.E.L. | C.   | S.C.   | vm     | CM   | Vm   | A (20%) | C R/B   | C RE | C/RC   | SO   | IC | Vmr base asta | Offerta minima 75% |
|                                               |                          | (mq)   |      | (mq)   | €/mq   |      | €    | €       | €       | €    | €      | €    | €  | €             | €                  |
| sub 4                                         | P 1 abitazione/SU (h286) | 115,95 | 1,00 | 115,95 |        |      |      |         |         |      |        |      |    |               |                    |
|                                               | loggia (fino a 10 mq)    | 10,00  | 0,40 | 4,00   |        |      |      |         |         |      |        |      |    |               |                    |
|                                               | loggia (oltre 10 mq)     | 16,88  | 0,20 | 3,38   |        |      |      |         |         |      |        |      |    |               |                    |
|                                               |                          |        |      |        | 123,33 | 1530 | 0,87 | 164.159 |         |      |        |      |    |               |                    |
|                                               |                          |        |      |        |        |      |      | 164.159 | -32.832 | 0    | -5.700 | -700 | 0  | 0             | 124.927            |
| Totale per arrotondamento                     |                          |        |      |        |        |      |      |         |         |      |        |      |    | 126.000       | 94.500             |

|    |        |                                                                               |
|----|--------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 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

|                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| <b>TOTALE BASE D'ASTA per arrotondamento</b>    | <b>126.000,00 €</b> |
| <b>OFFERTA MINIMA</b> (comma 2, art.571 c.p.c.) | <b>94.500,00 €</b>  |

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

#### 5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI<sup>13</sup>

I diritti pari all'intero della piena proprietà delle unità immobiliari colpite dal pignoramento, sono pervenuti ai Sigg.

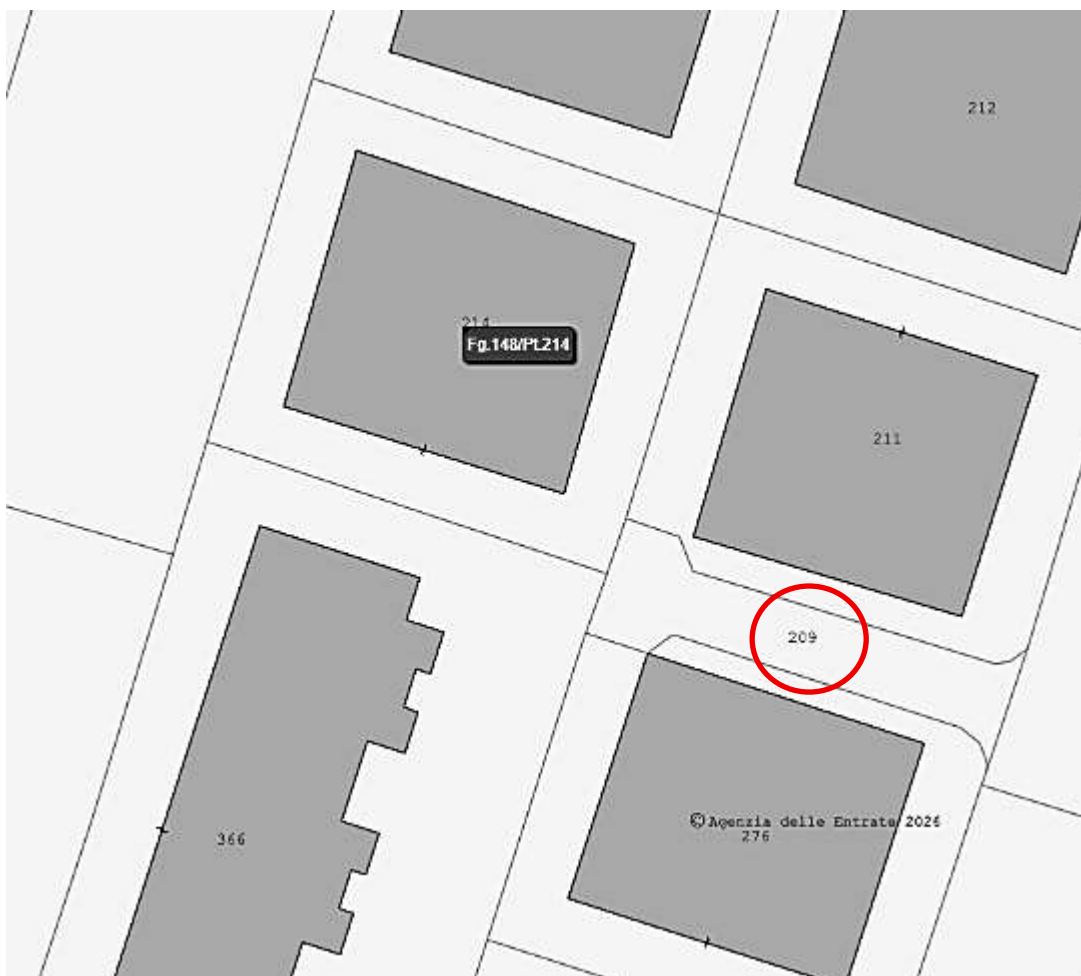
- -

ciascuno per la quota di **1/2**

giusto atto di **compravendita** per **notar Roberto Serino del 27/06/2019 Rep. n. --**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio nell'Emilia il 22/07/2019 al n -- registro particolare.

Patti e Condizioni (richiamati nell'atto)

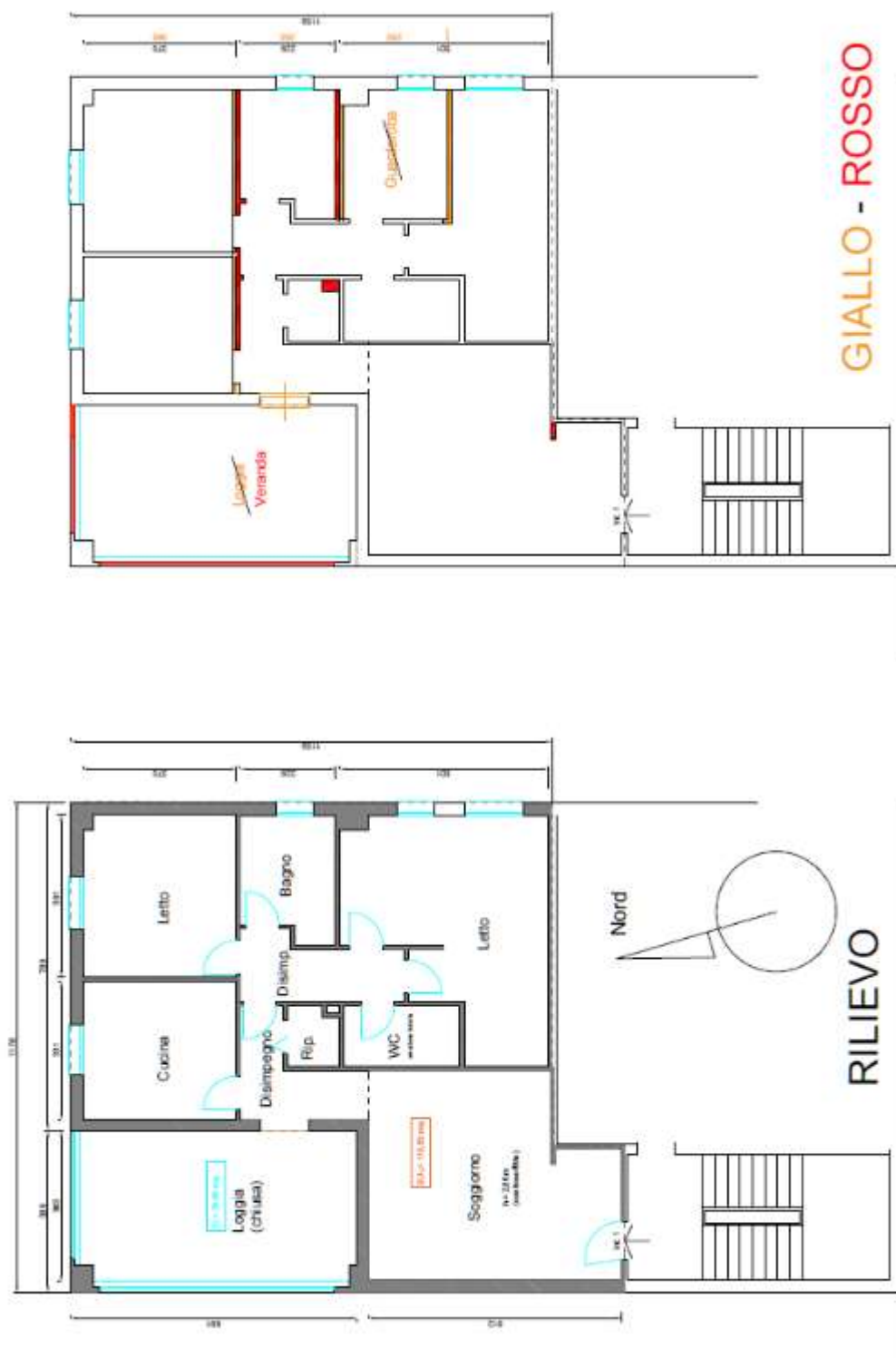
....." Fa parte della compravendita e del relativo prezzo anche la **quota di comproprietà sulla strada di penetrazione di pertinenza** anche al servizio del fabbricato in oggetto identificata con la particella **209**, comune alle particelle 211, 214 e 215 del foglio 148 ed alle particelle 268 e 276 del foglio 147, precisandosi che la particella 215 del foglio 148 è stata successivamente soppressa per incorporazione nella particella 268 del foglio 147 che a sua volta è stata soppressa per incorporazione nella particella 270 del foglio 147 a sua volta soppressa e sostituita dalla attuale particella 366."...



<sup>13</sup> All. 7

**5.1.11-LOTTO 1: PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

RILIEVO e RAFFRONTO- (fuori scala) Allegato 3b



## FOTO ESTERNO



Tribunale di Reggio Emilia  
SS





FOTO INTERNO



P3



## 6-STATO CIVILE- ACCERTAMENTI ANAGRAFICI

Stato civile del debitore esecutato<sup>14</sup>

--

## 7-ALTRE OSSERVAZIONI

**Mobilio** In occasione del sopralluogo l'abitazione risultava completamente arredata con mobilio ordinario, di tipo contemporaneo, ed elettrodomestici di uso comune di proprietà dei debitori (in fase di trasloco), non evidenza di elementi di pregio. 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 con due abitazioni e due laboratori. Non risulta nominato l'amministratore, le poche spese comuni sono gestite direttamente dai proprietari.

## 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. RISCONTRI 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 amministrative, 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.)

---

<sup>14</sup> All. 6

- 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 espresse 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