

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Giudice delegato: Dott. NICCOLÒ STANZANI MASERATI

Esecuzione Immobiliare n. 146 / 2025

Esecuzione promossa da: Ortelis 21 Srl
Contro:

Immobili ubicati in Doviglio (RE) via Dessina n. 34/2

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: Geom. Maurizio Cattabiani

LOTTO DI VENDITA N. 1



SOMMARIO

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2 - COMUNICAZIONI.....	4
3 - DATI CATASTALI.....	6
3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA ...	7
3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	8
4 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	8
5 - LOTTI DI VENDITA	10
5.1. - LOTTO 1	11
5.1.1 - LOTTO 1: DATI CATASTALI	11
6 - LOTTO 1	12
6.1.1 - LOTTO 1: DESCRIZIONE DEI BENI	12
6.1.2 - LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	15
6.1.3 - LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	16
6.1.4 - LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	17
6.1.5 - LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	17
6.1.6 - LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	17
6.1.7 - LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	18
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	19
6.1.8 - LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	20
6.1.9 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	21
6.1.10 - LOTTO 1: PIANTE E FOTOGRAFIE	22
6.1.11 - LOTTO 1: VALORE DEI BENI	26
7 - STATO CIVILE DEL DEBITORE	29
8 - NOTE	29
9 - ALLEGATI	29
9.1 - COROGRAFIA DI INSERIMENTO E FOTOGRAFIE LOTTO 1	30
9.2 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE LOTTO 1	30
9.3 - PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 1	30
9.4 - ELENCO SUBALTERNI ED ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 1	30
9.5 - ISPEZIONE CATASTALE LOTTO 1	30
9.6 - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E RELAZIONE NOTARILE	30
9.7 - ISPEZIONI IPOTECARIE E DI AGGIORNAMENTO	30
9.8 - VISURA CCIAA DELLA SOCIETÀ ESECUTATA.....	30
9.9 - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	30
9.10 - DOC. INERENTE I TITOLI ABILITATIVI E RELATIVI ELABORATI GRAFICI LICENZIATI	30
9.11 - PIANTE LEGITTIMATE, PIANTE STATO DI FATTO E PIANTE DI RAFFRONTO LOTTO 1	30
9.12 - COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI	30
9.13 - CONTRATTO DI LOCAZIONE LOTTO 1	30
9.14 - RISULTATO RICERCA DELLA PRESENZA DELL'APE LOTTO 1	30
9.15 - ALLEGATI A, B, D LOTTO 1	30

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 146/2025 R.G.Es.

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP.</u>	SI		TRASCritto A REGGIO EMILIA IL 14/10/2025 – R.P. N. 16411 R.G. 22764				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>			POVIGLIO (RE) VIA PESSINA N. 34/2				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>			COMUNE	FOGLIO	MAPPAL	SUBALTERNO	CATEGORIA
			Poviglio	17	379	18	A/2
				17	379	3	C/6
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI		CONFORME				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO		SONO PRESENTI DIFFORMITÀ NELL’AUTORIMESSA: DIMENSIONE PORTONI + DIMENSIONE E POSIZIONE FINESTRA				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	SI		DICHIARAZIONI PRESENTI IN ATTI DEL COMUNE				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO		NON E’ PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>			DA LIBERARSI AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>			ARREDATO CON MOBILIO DI SCARSO VALORE				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>			NON PRESENTI				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>			NON PRESENTI				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>			NESSUNA				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA</u>	€ 76.000,00 - EURO SETTANTASEIMILA/00						
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€ 57.000,00 - EURO CINQUANTASETTEMILA/00						
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	27/05/2026						
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	EMILBANCA, VIA ADUA 97/D, REGGIO EMILIA						

Esecutato:

Procedente: Ortles 21 Srl, patrocinata dall'Avv. Celestina Tinelli

Data nomina perito: 05/02/2026 a mezzo PEC ricevuta in data 05/02/2026

Data giuramento telematico per accettazione incarico: 07/02/26 con deposito il 07/02/26

Data inizio operazioni peritali: 16/02/2026 ore 9:00 (nessuno intervenuto)

Termine di consegna della relazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni: 27/04/2024

~~**Accesso all'immobile:** in data 05/03/2026 con accesso ai beni pignorati (alla presenza dell'incaricato per l'IVG)~~

2 - COMUNICAZIONI

L'esperto estimatore in ossequio al punto A dell'incarico ha provveduto ad informare con lettera Raccomandata A/R e con Posta Elettronica Certificata la parte interessata e, con Posta Elettronica Certificata¹ il Creditore procedente gli intervenuti e l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, direttamente o tramite gli avvocati nominati, comunicando la nomina e la data e l'orario d'inizio delle operazioni peritali avvenuta presso lo studio dell'esperto, in particolare sono stati avvertiti:

A) Creditore procedente: Ortles 21 Srl, presso lo studio dell'Avv. Avv. Celestina Tinelli

B) Esecutato:

C) Intervenuti:

- Edil Cerelma Sas e C., presso lo studio dell'Avv. Davide Martinelli;
- Sined SpA, presso lo studio dell'Avv. Sabrina Roccatagliati;
- Mada Impianti Srl, presso la sede della società
- Equitalia Centro SpA (ora Agenzia delle Entrate-Riscossione), presso la sede della società e presso il domicilio ipotecario eletto
- Dieffe di Franceschini & C. Srl, presso lo studio dell'Avv. Andrea Tedeschi
- Chimin SpA, presso lo studio dell'Avv. Mariaelena Benassi
- Agenzia delle Entrate-Riscossione, presso la sede della società e presso il domicilio ipotecario eletto

D) Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, presso la sede dell'istituto.

Le lettere inviate a mezzo PEC al legale del creditore procedente, agli intervenuti ed all'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia sono state regolarmente consegnate, mentre la lettera inviata a mezzo PEC alla proprietà non è stata consegnata in quanto l'indirizzo indicato nella visura camerale non è risultato valido, si è poi provveduto ad inviare alla proprietà eseguita una raccomandata AR all'indirizzo reperito nel fascicolo in atti, la quale è ritornata al mittente con la motivazione "destinatario sconosciuto".

Nessuna delle parti invitate è intervenuta all'apertura delle operazioni peritali, preventivamente comunicate e fissate dallo scrivente per il giorno 16/02/2026 presso il proprio studio.

La presente relazione, oltre che depositata agli atti del PCT, sarà inviata alle parti suindicate, depositata in copia unitamente ad un CD presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari e presso la sede dell'IVG di Reggio Emilia.

Previ accordi con il delegato dell'IVG, incaricato custode, in data 05/03/2026 è stato

¹ Vedi allegato 9.12

svolto regolare accesso ai beni immobiliari pignorati.

Con l'accesso che precede, il sottoscritto ha verificato le consistenze immobiliari e l'esatta identificazione, scattato fotografie interne ed esterne, effettuato un rilievo metrico di tutti gli ambienti, tratto gli elementi fondamentali per la descrizione, accertato lo stato di conservazione, verificata la corrispondenza ai progetti depositati in comune ed alla scheda catastale, verificato lo stato di possesso e/o di godimento.

3 - DATI CATASTALI

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

I. - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI POVIGLIO

INTESTATI:

1-

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Poviglio						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Rendita
Garage	Via Pessina 34/2 piano T	17	---	379	2	mq 18	C/6 cl. ---	€ ---
Garage	Via Pessina 34/2 piano T	17	---	379	6	mq 18	C/6 cl. ---	€ ---
Posto auto coperto	Via Pessina 34/2 piano T	17	---	379	12	mq 14	C/6 cl. ---	€ ---
Appartamento	Via Pessina 34/2 piano 2	17	---	379	17	vani ---	A/2 cl. ---	€ ---
Garage	Via Pessina 34/2 piano T	17	---	379	3	mq 36	C/6 cl. ---	€ ---
Posto auto coperto	Via Pessina 34/2 piano T	17	---	379	10	mq 14	C/6 cl. ---	€ ---
Appartamento	Via Pessina 34/2 piano 1	17	---	379	14	vani ---	A/2 cl. ---	€ ---
Appartamento	Via Pessina 34/2 piano 2	17	---	379	18	vani ---	A/2 cl. ---	€ ---

2 Vedi allegato 9.6

3 Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – **A/2: abitazioni di tipo civile** – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare

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

II - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI POVIGLIO

INTESTATI:

1-

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Poviglio						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria ⁴ e classe	Rendita
Garage	Via Pessina 34/2 piano T	17	---	379	2	mq 18	C/6 cl. 2 [^]	€ 76,23
Garage	Via Pessina 34/2 piano T	17	---	379	6	mq 18	C/6 cl. 2 [^]	€ 76,23
Posto auto coperto	Via Pessina 34/2 piano T	17	---	379	12	mq 14	C/6 cl. 1 [^]	€ 50,61
Appartamento	Via Pessina 34/2 piano 2	17	---	379	17	vani 4	A/2 cl. 2 [^]	€ 361,52
Garage	Via Pessina 34/2 piano T	17	---	379	3	mq 36	C/6 cl. 2 [^]	€ 152,46
Posto auto coperto	Via Pessina 34/2 piano T	17	---	379	10	mq 14	C/6 cl. 1 [^]	€ 50,61
Appartamento	Via Pessina 34/2 piano 1	17	---	379	14	vani 4	A/2 cl. 2 [^]	€ 361,52
Appartamento	Via Pessina 34/2 piano 2	17	---	379	18	vani 4	A/2 cl. 2 [^]	€ 361,52

Costituiscono inoltre, beni comuni non censibili, di cui i beni pignorati dispongono in comune con altre unità immobiliari:

- l'area cortiliva circostante il fabbricato, identificata con il subalterno 1, è comune a tutti i subalterni della particella 379;
- l'ingresso, sottoscala e vano scala, identificati con il subalterno 13, sono comuni a tutti i subalterni della particella 379.

Nota: Si evidenzia che la società esecutata possiede la proprietà di ulteriori particelle ad uso parcheggi autovetture e strada, **non pignorate**, che per i disposti di una convenzione sottoscritta, saranno da cedere a titolo gratuito al comune di Poviglio da parte degli aventi causa qualora il comune le ritenesse di pubblica utilità, così come meglio precisato nell'atto notarile di provenienza:

4 Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **A/2: abitazioni di tipo civile - C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse**

"... In particolare, secondo quanto previsto all'art. 2 di detta convenzione, la parte acquirente si obbliga per sé ed aventi causa, relativamente a quanto di propria pertinenza, a cedere al Comune di Poviglio i terreni, da individuare nei mappali 322, 323, 325, 326, 329, 332 e 336 del foglio 17, qualora quest'ultimo ne ravvisasse la necessità per pubblica utilità.

Fino a tale cessione, sarà obbligo dell'acquirente o suoi aventi causa, di curarne, sempre per quanto di propria ragione, la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si precisa che l'accesso ai lotti compresi nell'intervento di cui alla citata convenzione avverrà attraverso i mappali 332, 336, 329, 325, 322, 323, 326, 330, che risultano pertanto gravati dalle relative servitù e che gli stessi sono altresì gravati da servitù di attraversamento delle opere di urbanizzazione primaria previste nella convenzione urbanistica.

Parte venditrice garantisce che relativamente al palo Enel, alla linea elettrica interrata e a quella aerea non esistono nei confronti del lotto qui compravenduto fasce di rispetto superiori a metri 5 (cinque). ...". Per ulteriori dettagli si rimanda al successivo paragrafo 6.1.7.

A seguito del completamento delle opere di urbanizzazione previste nella Convenzione Urbanistica sottoscritta il 04/03/2004, il Comune di Poviglio ha preso in carico le opere di urbanizzazione con Determinazione n. 293 del 20/09/2012, tuttavia, alla data odierna il mappale 330 e la quota di 275/1000 dei mappali 336-363-365 non risultano ceduti al patrimonio comunale, conseguentemente gli aggiudicatari dei singoli lotti in qualità di aventi causa, dovranno ottemperare alla cessione gratuita del mappale 330 e della quota di 275/1000 dei mappali 336-363-365.

3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento immobiliare⁵ mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Le unità immobiliari di proprietà risultano regolarmente censite, le consistenze visionate corrispondono pienamente alle planimetrie catastali ed alle mappe catastali depositate presso l'A.d.E. sez. Territorio, e vi è corrispondenza tra i dati dei beni pignorati e quelli catastali.

4 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

COMPOSIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da differenti unità immobiliari che di seguito si indicano, le quali sono ricomprese in un unico edificio condominiale residenziale:

- A)** N. 1 unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo disposta su un unico livello, composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno,

5 Vedi allegato 9.6

balcone e terrazzo;

- B)** N. 1 unità immobiliare ad uso residenziale al piano secondo disposta su un unico livello, composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno, balcone e terrazzo;
- C)** N. 1 unità immobiliare ad uso residenziale al piano secondo disposta su un unico livello, composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno e due terrazzi;
- D)** N. 3 unità immobiliari a destinazione autorimessa al piano terra;
- E)** N. 2 unità immobiliari a destinazione posto auto coperto al piano terra.

UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni immobili pignorati, sono situati nella frazione S. Maria del comune di Poviglio (RE) in via Pessina n. 34/2, in zona prossima al centro di Poviglio da cui distano circa 1,5 km.

La zona in cui ricade il compendio immobiliare è caratterizzata da una bassa densità urbanistica, le principali attività commerciali sono situate nell'abitato di Poviglio, comunque nelle immediate vicinanze si trovano un panificio, un ristorante ed un distributore di benzina.



Il puntatore rosso identifica la posizione del compendio immobiliare

La costruzione del fabbricato residenziale che ricomprende le uu.ii. staggite, veniva iniziata nel 2005 ed ultimata nel 2007, ed è complessivamente composto da n. 6 appartamenti distribuiti al piano primo ed al piano secondo, n. 6 autorimesse e n. 5 posti auto coperti nel piano terra.

I beni oggetto di pignoramento hanno le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in muratura principalmente intonacata e tinteggiata, con qualche elemento realizzato con mattoni uni sabbiati a vista;
- divisori interni in laterizio intonacati e tinteggiati;

- solai orizzontali intermedi in latero-cemento con sovrastante caldana in cls;
- solaio di copertura inclinato in laterizio e manto di copertura in tegole curve;
- solette dei balconi in cemento armato con parapetti in mattoni uni sabbiati a vista;
- aree cortilive comuni pavimentate con mattoncini autobloccanti in parte ciechi ed in parte tipo garden.

Le dotazioni impiantistiche dell'intero stabile sono le seguenti:

- antenna televisiva;
- acquedotto comunale;
- rete elettrica;
- impianto autonomo per riscaldamento;
- rete gas;
- rete fognaria;
- rete telefonica,

e nel suo complesso il fabbricato che ricomprende le uu.ii. pignorate, si trova in discrete condizioni manutentive e con finiture ancora attuali, tuttavia, sono presenti fenomeni di risalita umidità allo spiccato dei muri perimetrali che hanno ammalorato l'intonaco, distaccato il tinteggio e, in taluni punti, distaccato il battiscopa.



*Vista lato sud del fabbricato che
ricomprende le uu.ii. staggite*



*Vista lati nord ed ovest del fabbricato che
ricomprende le uu.ii. staggite*



*Dettaglio del muro perimetrale del fabbricato che
presenta fenomeni di risalita umidità*



*Dettaglio del muro perimetrale del fabbricato che
presenta fenomeni di risalita umidità*

5 - LOTTI DI VENDITA

Il sottoscritto perito nell'interesse della procedura, propone l'alienazione dell'intero compendio suddividendolo in **tre lotti** di vendita così identificati:

Lotto n. 1: Unità immobiliare abitativa posta al piano secondo composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno, due terrazzi, (sub. 18) e, al piano terra, autorimessa doppia (sub. 3), il tutto ubicato nella frazione S. Maria del comune di Poviglio (RE) in via Pessina n. 34/2.

Lotto n. 2: Unità immobiliare abitativa posta al piano secondo composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno, balcone e terrazzo, (sub. 17) e, al piano terra, autorimessa (sub. 6) e posto auto coperto (sub 10), il tutto ubicato nella frazione S. Maria del comune di Poviglio (RE) in via Pessina n. 34/2.

Lotto n. 3: Unità immobiliare abitativa posta al piano primo composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno, balcone e terrazzo, (sub. 14) e, al piano terra, autorimessa (sub. 2) e posto auto coperto (sub 12), il tutto ubicato nella frazione S. Maria del comune di Poviglio (RE) in via Pessina n. 34/2.

5.1. - LOTTO 1

5.1.1 - LOTTO 1: DATI CATASTALI

INTESTATI:

1-

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Poviglio						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria ⁶ e classe	Rendita
Garage	Via Pessina 34/2 piano T	17	---	379	3	mq 36	C/6 cl. 2 [^]	€ 152,46
Appartamento	Via Pessina 34/2 piano 2	17	---	379	18	vani 4	A/2 cl. 2 [^]	€ 361,52

CONFINI CATASTALI:

Il garage a piano terra confina a Nord ed a Ovest con area cortiliva comune, ad Est con autorimessa di terzi, mentre sul restante lato sud in parte con autorimessa di terzi ed in parte con locale contatori comuni.

L'appartamento a piano secondo confina a Nord in parte con appartamenti di terzi ed in

6 Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **A/2: abitazioni di tipo civile - C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse**

parte con vano scala comune, sui lati Ovest e Sud a salto con area cortiliva comune, mentre sul restante lato Est a salto con area cortiliva privata.

6 – LOTTO 1

6.1.1 - LOTTO 1: DESCRIZIONE DEI BENI

L'accesso all'immobile avvenuto congiuntamente al custode giudiziario dell'IVG di Reggio Emilia, si è tenuto in data 05/03/2026 alle ore 10:00, come da quest'ultimo preventivamente concordato direttamente con l'occupante; nessuno ha presenziato per la società esecutata.

Piena proprietà della quota di 1/1 di appartamento residenziale con garage pertinenziale, in aggiunta alle quote proporzionali di parti condominiali comuni e aree a norma dell'art. 1117 del Codice Civile. Il bene in trattazione consiste in un appartamento posto al piano secondo, con esposizione sui lati Sud, Est ed Ovest, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno e due terrazzi coperti; al piano terra è presente un doppio garage munito di due portoni basculanti. L'appartamento si presenta in un appena sufficiente stato di conservazione con finiture interne attuali.

La **superficie utile lorda** dell'appartamento è pari a mq 69,97, la superficie dei due terrazzi è mq 19,07 mentre l'autorimessa ha una **superficie utile lorda** pari a mq 39,85.

La **superficie commerciale** dell'unità immobiliare è pari a mq⁷ 75,69, le quali vengono determinate nella tabella che segue, moltiplicando le superfici utili lorde per dei rapporti mercantili superficiali, che esprimono la relazione tra il prezzo di una superficie secondaria e il prezzo della superficie principale.

Alla superficie che precede va aggiunta la superficie commerciale dell'autorimessa di mq 39,85.

7 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
- 10% dell'area cortiliva esclusiva
- 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

Superficie lorda in m ²				Calcolo della superficie catastale		
				Coefficiente Moltiplicatore		Superficie equivalente
ambien ti	Descrizione degli ambienti	Destinazione degli ambienti	(a)	(b)		(c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	Appartamento	mq 69,97	1,00		mq 69,97
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	Terrazzo	mq 9,56	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	mq 2,87
				0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	Terrazzo	mq 9,51	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	mq 2,85
				0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	

Superficie commerciale	mq 75,69
-------------------------------	-----------------

Superficie lorda in m ²				Calcolo della superficie catastale		
				Coefficiente Moltiplicatore		Superficie equivalente
ambien ti	Descrizione degli ambienti	Destinazione degli ambienti	(a)	(b)		(c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria.	Garage	mq 39,85	1,00		mq 39,85

Superficie commerciale	mq 39,85
-------------------------------	-----------------

Sono parte integrante della proprietà immobiliare sopra descritta i proporzionali diritti di comproprietà di tutte le parti ed aree comuni condominiali ex art. 1117 C.C. (foglio 17 particella 379 subb. 1 e 13).

Le misure si riferiscono alle superfici commerciali, pertanto, calcolate al lordo dei muri, e sono da ritenersi indicative al solo scopo di fare individuare la consistenza immobiliare.

Le pareti dell'appartamento sono state realizzate con mattoni di laterizio intonacati e tinteggiati, i soffitti in tutte stanze dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati, i rivestimenti del bagno dell'angolo cottura sono stati effettuati con piastrelle di ceramica smaltate, i pavimenti di tutto l'appartamento, delle logge e del garage sono stati realizzati con mattonelle di gres porcellanato; I serramenti delle finestre e porte-finestre con vetro-camera isolante, sono in legno color noce con apertura ad anta e scuretti esterni in legno color noce. Le porte interne cieche, sono in legno tamburato del medesimo colore delle finestre, mentre quella d'ingresso all'appartamento è di tipo blindato. Il bagno è completo di sanitari in vetrochina color bianco, rubinetterie in metallo cromato e doccia; la cucina è dotata di presa autonoma del gas metano.

I portoni dell'autorimessa sono in metallo smaltato con apertura basculante.

L'approvvigionamento idrico avviene attraverso l'allacciamento al pubblico acquedotto, la produzione di acqua calda sanitaria e di acqua per il riscaldamento avviene a mezzo di caldaia posizionata sul terrazzo lato ovest. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con scatole delle prese incassate nelle pareti e impianto citofonico.

Tutte le utenze a detta dell'occupante sono autonome.

I locali si presentano al loro interno con finiture ed impianti attuali il cui livello di conservazione è definibile appena sufficiente, in quanto sono presenti porte danneggiate, prese elettriche divelte, cassetta di scarico del water danneggiata, segni di umidità nelle pareti, termosifoni arrugginiti e cronotermostato danneggiato anche se funzionante.



foto di una porta danneggiata



foto prese dell'impianto elettrico divelte



foto di un termosifone arrugginito



foto de segni di umidità nelle pareti

dell'appartamento



*foto della cassetta di
scarico del water danneggiata*



*foto del cronotermostato danneggiato ma
funzionante*

Gli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare, per quanto visibili, sono tutti funzionanti, tuttavia, in virtù delle condizioni in cui certe prese si trovano, si rimanda ad un puntuale accertamento da parte di un perito elettrotecnico.

Le uu.ii. oggetto di stima non sono da inquadrare come un intervento di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, inoltre, non presentano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, etc.

6.1.2 - LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà della quota di 1/1 di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato condominiale con doppia autorimessa al piano terra, ubicato a Poviglio (RE) in via Pessina n. 34/2 località S. Maria. L'appartamento al piano secondo è costituito da: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, bagno e due terrazzi coperti; l'alloggio si presenta in un appena sufficiente stato di conservazione con finiture interne attuali.

Gli impianti tecnologici sono autonomi, completi e dotati di dichiarazione di conformità.

L'immobile è inteso libero al decreto di trasferimento.

6.1.3 - LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune, e conseguentemente dalle ricerche effettuate nell'archivio da parte di personale addetto al servizio, si elencano di seguito tutti i titoli abilitativi emersi dalla richiesta di cui sopra inerenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione⁸:

- Permesso di Costruire n. 42/11 del 23/08/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 9903 di prot. del 14/10/2006 in variante al PdC n. 42/11;
- Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità n. 2820 di prot. del 24/02/2007, successivamente attestata per decorrenza dei termini in data 27/01/2009 a firma del funzionario Capo del Settore Tecnico Geom. Lamberto Fochi, secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva e relativi allegati.

I beni in oggetto sono da definirsi parzialmente regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio, infatti, durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente, sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto ai disegni depositati in comune:

difformità che riguardano l'autorimessa a piano terra

- A)** lieve spostamento planimetrico della finestra e lieve variazione delle dimensioni della stessa;
- B)** lieve variazione della dimensione dei due portoni carrabili;

difformità che riguardano l'appartamento del piano secondo

- C)** lievi variazioni nelle dimensioni dei locali;
- D)** realizzazione di un cassonetto per impianti tecnologici nella loggia e nel bagno.

Le irregolarità descritte ai punti **C)** e **D)** sono ricomprese nella tolleranza regionale prevista dal comma 1.1 lettera e) dell'articolo 19 bis della LR 23/2004 e smi, trattandosi del mancato rispetto di parametri delle singole unità immobiliari contenuto entro il limite del 6 per cento delle misure (costruzione ultimata entro il 24/05/2024 e superficie alloggio inferiore a 60 mq), ai sensi del comma 1bis primo periodo dell'articolo 19 bis della LR 23/2004 e smi, da ciò, essendo irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità che non costituiscono violazioni edilizie eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, sono definibili regolari, per le quali si rende tuttavia necessario il deposito presso il Comune di Poviglio del modello MUR R.1 per l'attestazione del rispetto delle norme tecniche per le costruzioni ai fini della regolarizzazione sismica delle opere, completo dei necessari allegati e del pagamento del rimborso forfetario di importo € 100,00, alla quale dovranno essere aggiunte le spese e le competenze tecniche per la redazione di tali documenti, per un ammontare indicativo di € 1.000,00 Iva e CPA inclusi, prevedendo pertanto costi per complessivi € 1.100,00.

Le irregolarità descritte ai punti **A)** e **B)** saranno da sanare, come meglio specificato nel

⁸ Non ci si ritiene responsabili di eventuali pratiche non reperite da parte del personale addetto al servizio

successivo paragrafo §6.1.5.

Relativamente all'**Attestato di Prestazione Energetica**, si evidenzia che lo stabile ricomprendente i beni staggiati, veniva realizzato prima della sua introduzione normativa, inoltre, tale attestato non risulta presente neppure in atti amministrativi, infine, la consultazione telematica presso la banca dati "SACE" Emilia Romagna non ha dato esito positivo⁹, ciò detto, l'alloggio oggetto della presente relazione di stima risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica, mentre l'autorimessa per sua destinazione non è assoggettata alla disciplina in materia di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 3, comma 3 lettera e), del D.Lgs 19/08/2025 n. 192 e s.m.i.

Gli impianti interni dei beni in oggetto sono provvisti delle **certificazioni di conformità degli impianti** presenti agli atti del comune.

6.1.4 - LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono previste opere di ripristino.

6.1.5 - LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE¹⁰

Per quanto concernono i costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate e descritte nel precedente paragrafo §6.1.3 ai punti **B)** e **C)**, interessando solo i fronti esterni del fabbricato, dovrà essere presentata al Comune di Poviglio una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi della LR 15/2013 e smi e della LR 23/2004 e smi, previo pagamento della relativa sanzione amministrativa di importo € 2.000,00, alla quale dovranno essere aggiunte le spese e le competenze tecniche per la redazione delle pratiche comunali e di variazione catastale per un ammontare indicativo di € 2.500,00 Iva e CPA inclusi, prevedendo pertanto costi per complessivi € 4.500,00.

6.1.6 - LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

I beni pignorati sono attualmente occupati da una persona maggiorenne in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo registrato telematicamente a R.E. in data 19/11/2025 al num. 012122-serie 3T e codice identificativo TG225T012122000YG¹¹.

In merito al contratto che precede si evidenzia quanto segue:

- non risulta opponibile alla procedura esecutiva poiché registrato post 14/10/2025 data

⁹ Vedi allegato 9.14

¹⁰ La stima dei costi di regolarizzazione, è stata redatta alla data della perizia ed è da ritenersi meramente indicativa, pertanto, non ci si assume alcuna responsabilità in merito, qualora debba verificarsi il caso di future richieste da parte dell'amministrazione comunale di eventuale altra documentazione, oneri concessori, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte della stessa amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove normative in materia

¹¹ Vedi allegato 9.13

di trascrizione del pignoramento;

- l'alloggio realmente occupato è il sub. 18 e il sub. dell'autorimessa è il 3;
- nel contratto di locazione è stato erroneamente indicato l'appartamento sub. 17 che è un altro alloggio presente nel medesimo piano dello stabile, occupato da una famiglia con contratto di locazione già registrato in data 27/07/2024 (vedere lotto 2), mentre il sub. 3 dell'autorimessa è corretto.

I beni staggiti non sono nella disponibilità

¹².

Ai fini della procedura: l'immobile sarà liberato a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento.

6.1.7 - LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate nell'atto notarile di provenienza, compresi i vincoli e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati;
- Risulta presente una convenzione urbanistica stipulata con atto in data 04/03/2004, Rep. n. 8/2004, non trascritta, a firma del Segretario Comunale Lembo Dr. Antonio, mediante la quale società esecutata si obbligava nei confronti del comune di Poviglio, per sé e per gli aventi causa, alla cessione di aree di proprietà attualmente non pignorate, così come meglio precisato nell'atto notarile di provenienza del terreno sul quale successivamente veniva edificato il fabbricato che ricomprende le unità immobiliari oggetto di pignoramento. Di seguito l'estratto dell'atto notarile.

¹² Vedi allegato 9.8

In particolare, secondo quanto previsto all'art.2 di detta convenzione, la parte acquirente si obbliga per sè ed aventi causa, relativamente a quanto di propria pertinenza, a cedere al Comune di Poviglio i terreni, da individuare nei mappali 322, 323, 325, 326, 329, 332 e 336 del foglio 17, qualora quest'ultimo ne ravvisasse la necessità per pubblica utilità.

Fino a tale cessione, sarà obbligo dell'acquirente o suoi aventi causa, di curarne, sempre per quanto di propria ragione, la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si precisa che l'accesso ai lotti compresi nell'intervento di cui alla citata convenzione avverrà attraverso i mappali 332, 336, 329, 325, 322, 323, 326, 330, che risultano pertanto gravati dalle relative servitù e che gli stessi sono altresì gravati da servitù di attraversamento delle opere di urbanizzazione primaria previste nella convenzione urbanistica.

Parte venditrice garantisce che relativamente al palo Enel, alla linea elettrica interrata e a quella aerea non esistono nei confronti del lotto qui compravenduto fasce di rispetto superiori a metri 5 (cinque).

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli, si prende nota della documentazione ipotecaria dalla relazione notarile in atti, nonché dall'aggiornamento del 30/03/2026:

- 1) Ipoteca volontaria n. 1358 del 23/02/2006 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede in Parma, e contro:

, come da atto notarile pubblico a rogito Stagnotto Elisa, Notaio in Reggio Nell'Emilia, in data 02/02/2006 rep.1195/264, gravante sulla quota di 1/1 della particella 334 del foglio 17 del Comune di Poviglio.

Nota: A seguito di variazione catastale presentata dopo l'ultimazione dei lavori di edificazione dello stabile ricomprendente le uu.ii. staggite, la particella 334 del foglio 17 è mutata in particella 379 subb. da 1 a 19 del foglio 17.

- 2) Ipoteca giudiziale n. 4188 del 25/10/2011 favore di EDIL CERELMA S.A.S. E C. con sede in Bibbiano (RE), e contro

; derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Reggio Nell'Emilia, in data 02/08/2010 rep.2823, gravante sulla quota di 1/1 delle uu.ii. oggetto di stima.

- 3) Ipoteca giudiziale n. 1420 del 19/06/2012 favore di SINED SPA con sede in Brescia, e contro

; derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Reggio Emilia, in data 22/05/2012 rep.2317/2012, gravante sulla quota di 1/1 delle uu.ii. oggetto di stima.

- 4) Ipoteca volontaria n. 579 del 18/03/2013 a favore di MADA IMPIANTI S.R.L. con sede in Reggio Nell'Emilia e contro

- ; come da atto a rogito di Vacirca Antonino, Notaio in Reggio Nell'Emilia, in data 11/03/2013 rep.50127/29984, gravante sulla quota di 1/1 delle uu.ii. oggetto di stima.
- 5) Ipoteca legale n. 602 del 20/03/2013 favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in Firenze e contro
; Pubblico Ufficiale: Equitalia Centro S.p.a. di Firenze, in data 15/03/2013 rep.347/9513, gravante sulla quota di 1/1 delle uu.ii. oggetto di stima.
- 6) Ipoteca giudiziale n. 1721 del 30/07/2013 favore di DIEFFE DI FRANCESCHINI & C. S.R.L. con sede in Reggio Nell'Emilia e contro:
; derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Reggio Nell'Emilia, in data 10/07/2013 rep.2672, gravante sulla quota di 1/1 delle uu.ii. oggetto di stima.
- 7) Ipoteca giudiziale n. 1828 del 06/08/2013 a favore di CHIMIN S.P.A. con sede in Correggio (RE), contro
; derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Reggio Nell'Emilia, in data 30/11/2012 rep.4452, gravante sulla quota di 1/1 delle uu.ii. oggetto di stima.
- 8) Ipoteca della riscossione n. 3216 del 17/12/2015 a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in Firenze e contro
; Pubblico Ufficiale: Equitalia Centro S.p.a. di Firenze, in data 16/12/2015 rep.770/9515, gravante sulla quota di 1/1 delle uu.ii. oggetto di stima.
- 9) Ipoteca della riscossione n. 1725 del 28/04/2022 favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, e contro
; Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 26/04/2022 rep.3332/9522, gravante sulla quota di 1/1 delle uu.ii. oggetto di stima.
- 10) Pignoramento Immobiliare n. 16411 del 14/10/2025 a favore di ORTLES 21 S.R.L. con sede in Milano e contro
; Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Reggio Emilia, in data 12/09/2025 rep.4625, gravante sulla quota di 1/1 delle uu.ii. oggetto di stima.
- 11) Ipoteca in rinnovazione n. 41 del 21/01/2026 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA con sede a Parma e contro
; come da atto notarile pubblico a rogito Stagnotto Elisa, Notaio in Reggio Nell'Emilia, in data 02/02/2006 rep.1195/264, gravante sulla quota di 1/1 delle uu.ii. oggetto di stima.

6.1.8 - LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta nessun diritto di prelazione gravante sul bene oggetto di esecuzione.

6.1.9 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI¹³

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente provenienza:

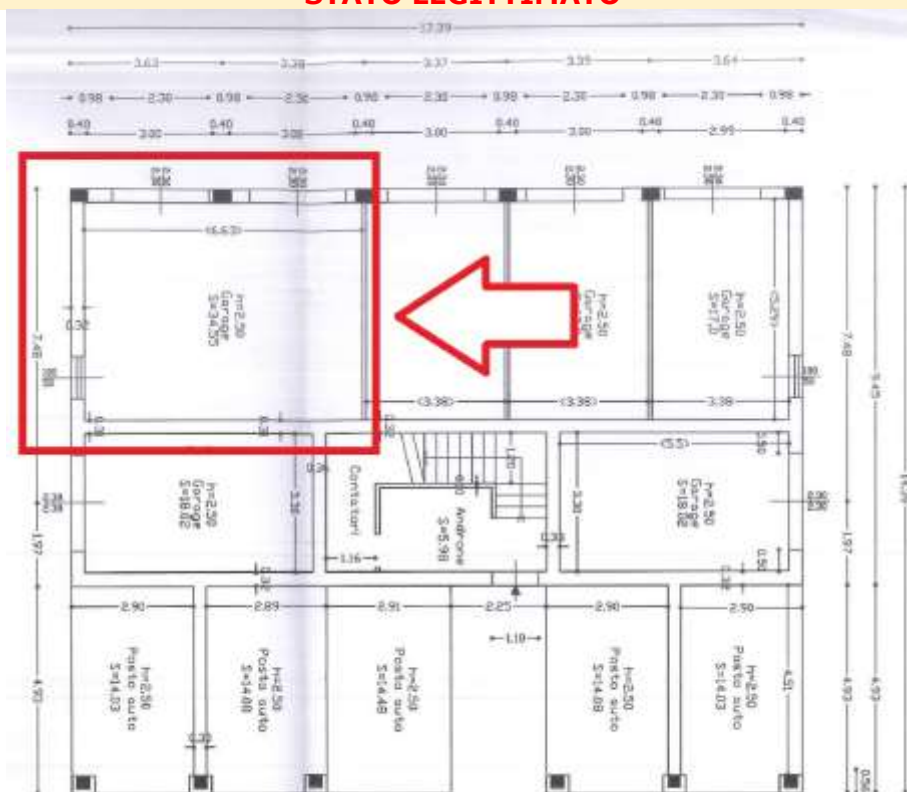
- atto di acquisto del terreno sul quale veniva successivamente edificato lo stabile che ricomprende i beni in oggetto in forza dei titoli indicati nel paragrafo §6.1.3, stipulato in data 14/07/2005 a ministero Notaio Luigi Zanichelli Rep. 94670 Racc. 19921, trascritto a Reggio Emilia all'articolo Reg. Part. 12244 il 27/07/2005.

13 Vedi allegato 9.9

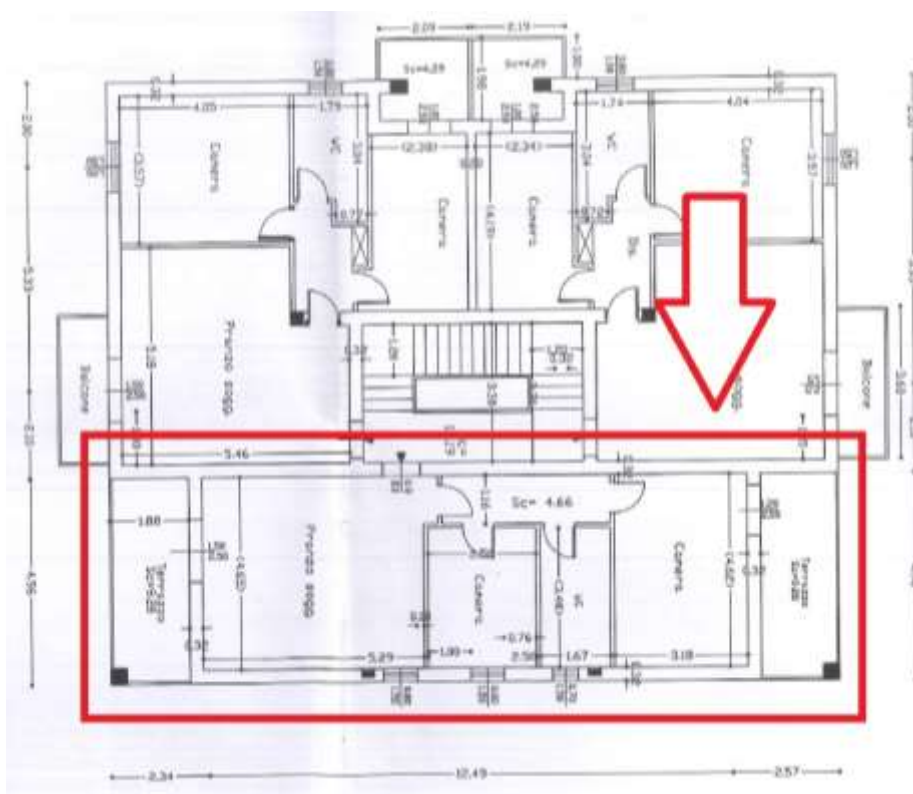
6.1.10 - LOTTO 1: PIANTE E FOTOGRAFIE

PIANTE¹⁴

STATO LEGITTIMATO

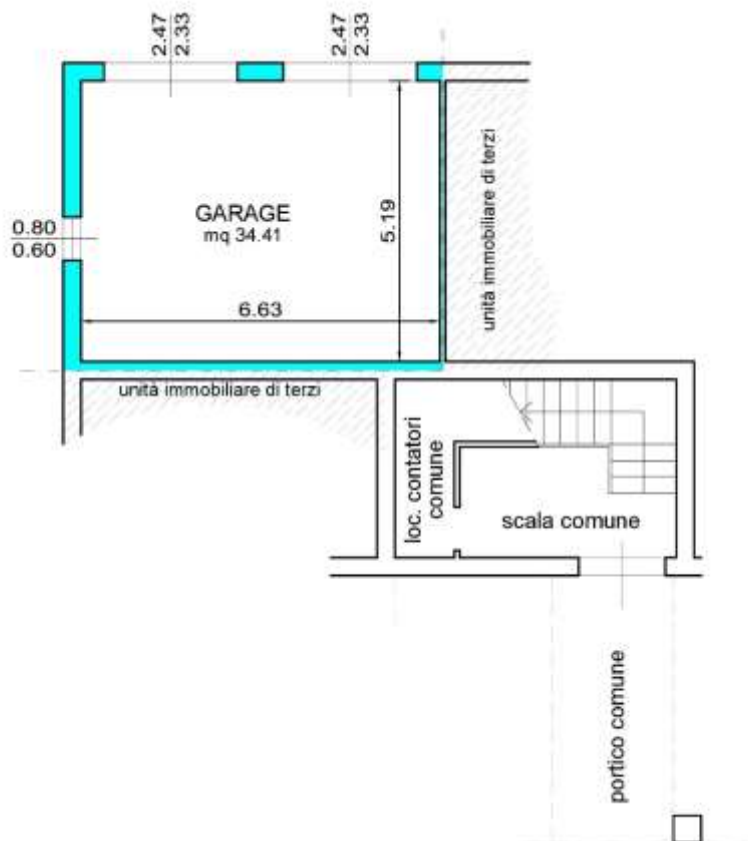


PIANTA PIANO TERRA H 250

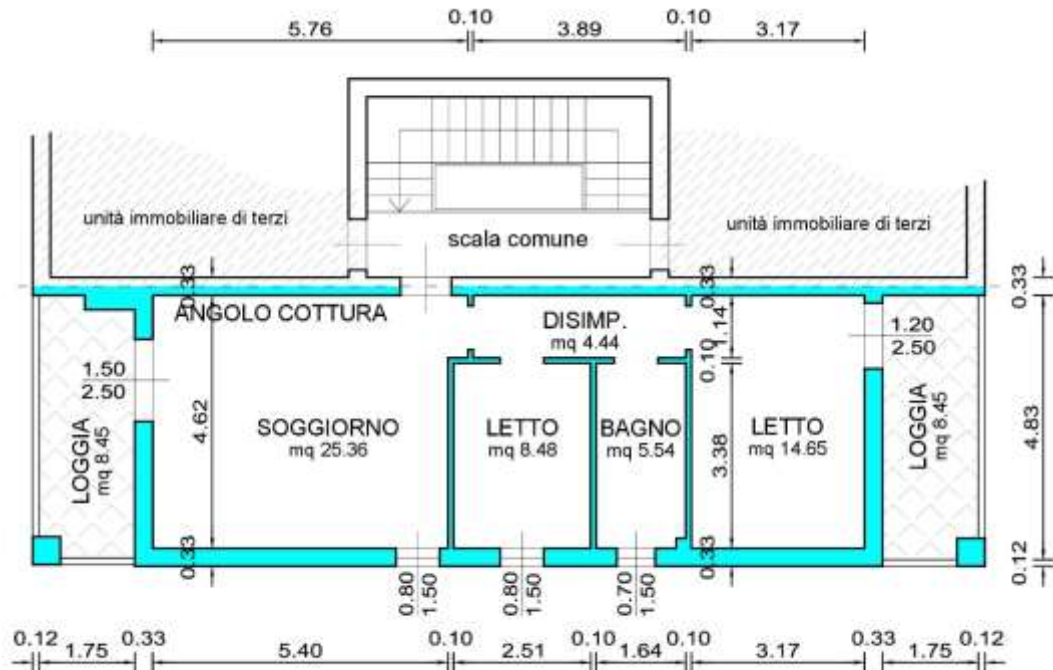


PIANTA PIANO SECONDO H 270

STATO RILEVATO

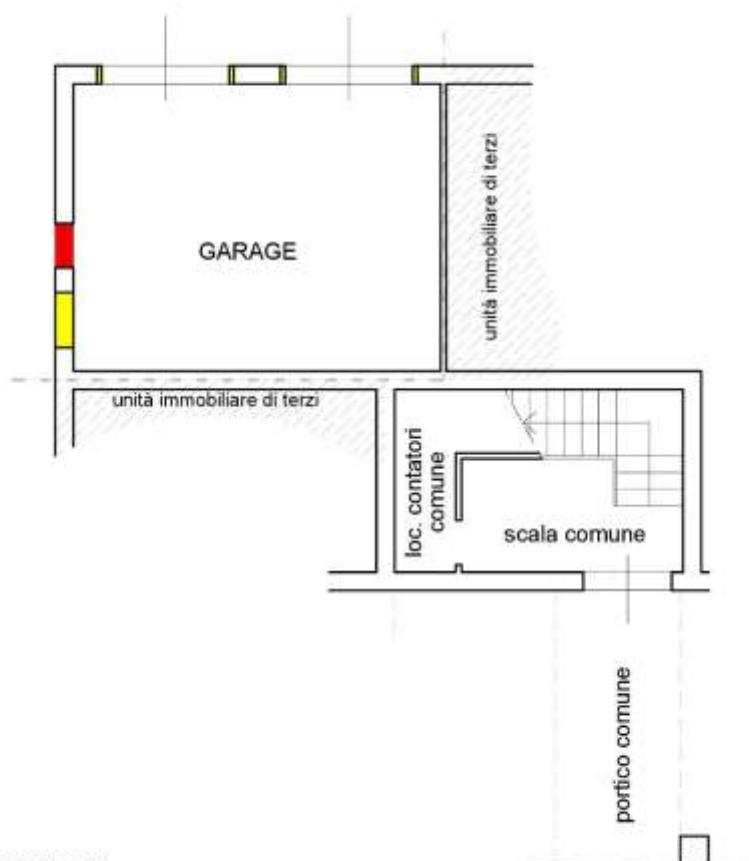


PIANTA PIANO TERRA H 250



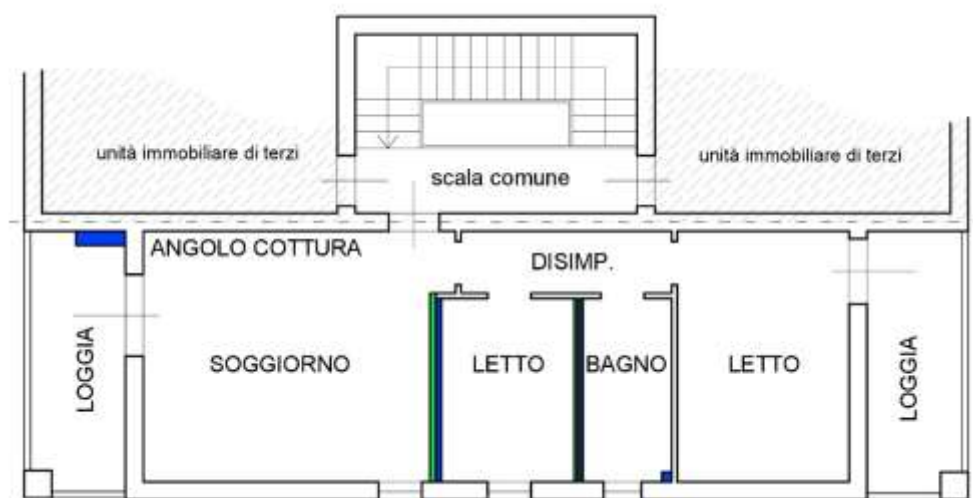
PIANTA PIANO SECONDO H 270

STATO DI RAFFRONTO



- COSTRUZIONI DA SANARE
- DEMOLIZIONI DA SANARE
- COSTRUZIONI IN TOLLERANZA
- DEMOLIZIONI IN TOLLERANZA

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SECONDO

FOTOGRAFIE



foto n. 1: vista lato sud del fabbricato che ricomprende le uu.ii. staggite



foto n. 2: vista lato nord-ovest del fabbricato che ricomprende le uu.ii. staggite



foto n. 3: vista lato ovest del fabbricato che ricomprende le uu.ii. staggite



foto n. 4: vista interna del soggiorno



foto n. 5: vista interna del bagno

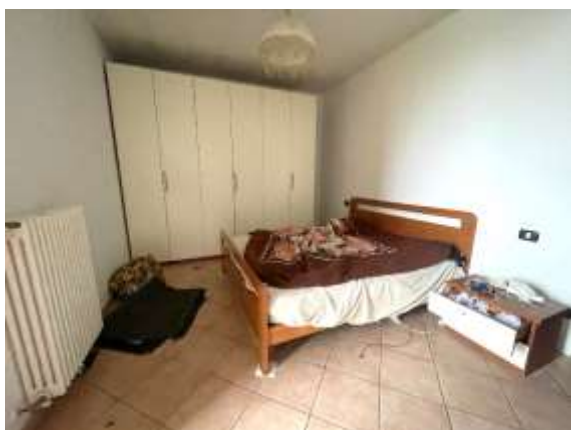


foto n. 6: vista interna di
una camera da letto

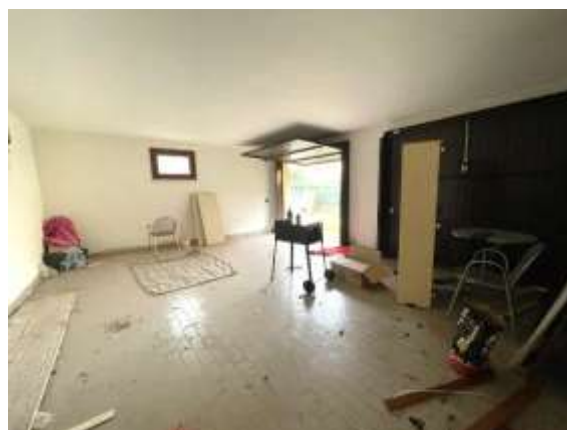


foto n. 7: vista interna del garage

6.1.11 - LOTTO 1: VALORE DEI BENI

Valutazione dei beni: Scopo della stima e aspetto economico che la risolve.

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad individuare un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

La nozione del valore di mercato, fa riferimento al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta all'interno di un mercato competitivo; la definizione della Banca d'Italia del valore di mercato, in linea con quella degli standard internazionali di

valutazione (IVS), definisce come valore di mercato "l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costruzione".

Trattandosi di una vendita "forzata", non è possibile far riferimento al valore di mercato sopra indicato, poiché la vendita deve avvenire in circostanze straordinarie e in un intervallo di tempo più breve rispetto a quello richiesto per le normali vendite poste sul mercato a "valore di mercato", inoltre, il venditore si trova nelle condizione di "dover vendere" e pertanto, la definizione di cui sopra giocoforza non risulta affatto pertinente, da ciò, il più probabile valore di mercato è da determinare con il procedimento comparativo di beni simili se presenti, nonché con l'ausilio della parametrizzazione delle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) tenuto dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Reggio Emilia, in virtù del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27/07/2007, recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati (di cui alla Finanziaria 2007). L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato con riferimento alle caratteristiche dei beni in oggetto, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

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

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme;
- tipo e completezza di finiture;
- dimensioni dei vani e razionalità distributiva;
- stato di conservazione e manutenzione;
- ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari;
- la congruità urbanistico-edilizia e catastale.

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità.

La valutazione di mercato, effettuata a corpo e non a misura, dell'immobile così come descritto e di seguito censito, viene determinata con la metodologia sopra indicata (metodologia mono-parametrica), sarà da intendersi a corpo per l'immobile così censito:

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Poviglio						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria ¹⁵ e classe	Rendita

Garage	Via Pessina 34/2 piano T	17	---	379	3	mq 36	C/6 cl. 2 [^]	€ 152,46
Appartamento	Via Pessina 34/2 piano 2	17	---	379	18	vani 4	A/2 cl. 2 [^]	€ 361,52

CONFINI CATASTALI:

Il garage a piano terra confina a Nord ed a Ovest con area cortiliva comune, ad Est con autorimessa di terzi, mentre sul restante lato sud in parte con autorimessa di terzi ed in parte con locale contatori comuni.

L'appartamento a piano secondo confina a Nord in parte con appartamenti di terzi ed in parte con vano scala comune, sui lati Ovest e Sud a salto con area cortiliva comune, mentre sul restante lato Est a salto con area cortiliva privata.

Stima del valore commerciale dei beni (o di mercato)

DESCRIZIONE	VALORE
<i>Appartamento superficie commerciale mq 75,69</i>	€ 83.000,00
<i>Autorimessa superficie commerciale mq 39,85</i>	€ 19.000,00
VALORE COMPLESSIVO	€ 102.000,00
<i>A dedurre abbattimento del 20% per vendita all'asta, vendita priva di garanzie per vizi, eventuali vizi nelle parti comuni, tributi calcolati sul prezzo pieno e non sul valore catastale, etc.</i>	€ 20.400,00
<i>A dedurre importo opere di ripristino (§ 6.1.4)</i>	€ 0,00
<i>A dedurre importo costi di regolarizzazione (§ 6.1.3 + § 6.1.5)</i>	€ 5.600,00
<i>A dedurre importo costi di bonifica da materiali tossici o nocivi stabilmente infissi negli immobili (§ 8)</i>	€ 0,00
<i>A dedurre importo spese condominiali pendenti (§ 8)</i>	€ 0,00
VALORE DI MERCATO DEI BENI	€ 76.000,00
VALORE TOTALE A BASE D'ASTA ARROTONDATO	€ 76.000,00

N.B. = L'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore dei beni, indipendentemente dalla sua superficie.

Si precisa che i valori riportati sono da intendersi validi esclusivamente a fini valutativi nell'ambito della procedura esecutiva.

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c. si determina:

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA -25%

€ 57.000,00

Il valore complessivo dei beni, così come sopra determinato, è inteso su immobile

disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, in una critica situazione delle condizioni del mercato immobiliare, nonché differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, la valutazione in caso d'asta è stata ridotta del 20%, inoltre, sono stati dedotti i costi per la regolarizzazione delle difformità.

7 - STATO CIVILE DEL DEBITORE

.¹⁶.

8 - NOTE

- A) La validità della perizia è condizionata dalle caratteristiche e condizioni verificate nell'occasione. Si chiarisce che le operazioni peritali in oggetto sono limitate alla sola verifica delle condizioni generali dell'unità e non intendono, né possono certificare, il funzionamento delle singole voci. È inoltre escluso l'accertamento di eventuali difetti e/o vizi occulti degli elementi e materiali per l'impossibilità di procedere agli smontaggi ed alle verifiche necessarie. Qualora la presente relazione fosse utilizzata per scopi assicurativi NON esonerano in alcun caso l'Assicurato dall'adempimento delle disposizioni di legge e di polizza alle quali è vincolata la copertura assicurativa;
- B) Le unità immobiliari staggite fanno parte di un condominio non costituito privo di cartura millesimale e privo di Amministratore, inoltre, a seguito di conversazione con persone residenti, è emerso che le uniche spese condominiali sono l'assicurazione e la luce parti comuni che vengono suddivise in parti uguali, pertanto, le spese medie ordinare ammontano a € 90,00 per l'assicurazione e € 15,00 per la luce parti comuni, per complessivi € 105,00 annui;
- C) Per quanto visibile, il sito ove è inserito l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare staggita non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo;
- D) Al momento del sopralluogo l'appartamento oggetto di esecuzione si presentava completamente arredato in ogni stanza con mobilio ed elettrodomestici di scarso

16 Vedi allegato 9.8

valore, nell'autorimessa un barbecue di metallo, due sedie un tavolino, uno scaffale e parti di mobilio in legno, il tutto di valore pressoché nullo.

9 - ALLEGATI

- 9.1 - Corografia di inserimento e fotografie lotto 1
- 9.2 - Estratto di mappa catastale lotto 1
- 9.3 - Planimetrie catastali lotto 1
- 9.4 - Elenco subalterni ed elaborato planimetrico lotto 1
- 9.5 - Ispezione catastale lotto 1
- 9.6 - Atto di pignoramento immobiliare e relazione notarile
- 9.7 - Ispezioni ipotecarie e di aggiornamento
- 9.8 - Visura CCIAA della società esecutata
- 9.9 - Atto di provenienza dei beni
- 9.10 - Documentazione inerente i titoli abilitativi e relativi elaborati grafici licenziati
- 9.11 - Piante legittimate, piante stato di fatto rilevato sul posto e piante di raffronto
- 9.12 - Comunicazione inizio operazioni peritali
- 9.13 - Contratto di locazione
- 9.14 - Risultato ricerca della presenza dell'Attestato di prestazione energetica
- 9.15 - Allegati A, B, D

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, lo scrivente tecnico, rimane a disposizione per ogni qualsiasi delucidazione o integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Sant'Ilario d'Enza, li 21/04/2026

L'esperto estimatore designato


Geom. Maurizio Cattabiani