

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

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 142/25

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

Esecuzione promossa da: **BPR Banca s.p.a. (Avv. Flippo Berardi)**

contro:

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **geom. Corradi Corrado**



Geom. Corradi Corrado

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

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI		17/09/2025				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-		Scandiano (RE) Via Ytzahak Rabin n. 1				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPAL</u>	<u>SUB.</u>	<u>categoria</u>
			Scandiano	25	648	21 - 8	A/2 – C/6
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	si		conforme				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	si		conforme				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	si		APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO		NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	NO		LIBERO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	NO		ARREDATO				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	NO		NON PRESENTI				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO		NON PRESENTI -				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	Si		PRESENTI				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA</u>	€ 120.000						
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€ 90.000						
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	17/06/2026						

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	3
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO ..	5
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
5.1-LOTTO 1	7
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	7
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	8
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	8
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	8
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	8
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	9
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	10
5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE.....	10
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	10
<i>VALORE LOTTO 1</i>	11
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	11
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	12
PLANIMETRIE CATASTALI	12
VISURE CATASTALI	12
DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
VERIFICHE EDILIZIE	12
ALLEGATI A, B, C,	12

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 142/2025

Esecutati:

Procedente: BPR Banca s.p.a. (Avv. Filippo Berardi pec. filippo.berardi@ordineavvocatiravenna.eu)

- **Data conferimento incarico:** 16/02/2026
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:** 17/05/2026
- **Udienza:** 17/06/2026
- **Data trascrizione pignoramento:** 017/09/2025

2-COMUNICAZIONI

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

1. Avv. Filippo Berardi per BPR Banca s.p.a.
- 2.

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

3-DATI CATASTALI

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

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

INTESTATI:

1/1

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria² e classe	Rendita
abitazione	Comune Scandiano Via Rabin n. 1	25		648 sub 21	4,5 vani	A/2 di 2 [^] classe	371,85 €
autorimessa	Comune Scandiano Via Rabin n. 1	25		648 sub 8	21 mq.	C/6 di 2 [^] classe	67,24 €

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

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

INTESTATI:

1/1

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria³ e classe	Rendita
abitazione	Comune Scandiano Via Rabin n. 1	25		648 sub 21	4,5 vani	A/2 di 2 [^] classe	371,85 €
autorimessa	Comune Scandiano Via Rabin n. 1	25		648 sub 8	21 mq.	C/6 di 2 [^] classe	67,24 €

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

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

4-DESCRIZIONE DEI BENI⁴

- ABITAZIONE POSTA A SCANDIANO (RE) VIA YTZAHAK RABIN N.1: Trattasi di abitazione con autorimessa in edificio condominiale di più ampia consistenza composto da n. 4 piani fuori terra. L'immobile nel suo complesso è stato edificato nell'anno 2005 in zona residenziale periferica posta a ovest del centro abitato, più precisamente nella frazione di Pratissolo, servita dai servizi di quartiere e di facile raggiungimento dalla viabilità principale di collegamento. L'edificio condominiale è dotato di area cortiliva comune recintata con accesso ad essa mediante cancelli carrai e pedonali da Via pubblica. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è composta da una abitazione al piano secondo senza ascensore, con soggiorno con angolo cottura, uno studio adibito a camera da letto singola, un bagno una camera da letto doppia, un ripostiglio, un disimpegno, ed un balcone. Le finiture interne, i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di buona qualità. Gli infissi esterni sono con telaio in legno scuro con vetri doppi e antoni in legno di colore verde, le porte interne sono in legno tamburate di colore scuro. Le pareti e i soffitti sono intonacate al civile e tinteggiati con colori chiari. L'impianto elettrico è sottotraccia e ad un controllo visivo appare conforme alle norme di sicurezza, l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano, che alimenta una caldaietta, posta sul balcone, che produce anche l'acqua sanitaria, con termosifoni in acciaio. Nell'appartamento è predisposto l'impianto di climatizzazione, con agganci dalla macchina esterna sul balcone, e split nel soggiorno. La fornitura dell'acqua proviene da acquedotto pubblico con contatore autonomo posto in batteria nel cortile condominiale. L'autorimessa si trova a piano terra sul lato sud del fabbricato ed ha un portone basculante in lamiera zincata, anteriormente ha un piccolo portico. La struttura del fabbricato, è in latero cemento come pure i solai e la copertura. Le facciate esterne sono in mattoni sabbiati a faccia vista ed il piano terra in cemento armato a vista. Nel complesso il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione e, ad un controllo visivo, staticamente valido. Il cortile comune è in parte pavimentato con tozzetti di cemento autobloccanti e parte mantenuto a verde.

- Considerata la sup. dell'abitazione al 100% tale sup è pari a mq. 67,36, del balcone al 30% tale sup. è pari a mq. 1,8, della cantina al 25% pari a mq. 1,87, del sottotetto al 25% pari a mq. 9,31 del portico davanti al garage al 30% pari a mq. 1,71 per un totale di sup. commerciale di mq.82,06, oggettivamente arrotondabile in mq. **82,00**. L'autorimessa ha una superficie di mq. 18,00

5-LOTTI DI VENDITA

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

5.1-LOTTO 1

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

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

INTESTATI:

1/1

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria⁵ e classe	Rendita
abitazione	Comune Scandiano Via Rabin n. 1	25		648 sub 21	4,5 vani	A/2 di 2 [^] classe	371,85 €
autorimessa	Comune Scandiano Via Rabin n. 1	25		648 sub 8	21 mq.	C/6 di 2 [^] classe	67,24 €

Confini dell'immobile: appartamento a nord facciata comune; a sud subalterno 20; ad ovest facciata comune e sub. 20; ad est facciata comune e subalterno 20 e vano scala comune. autorimessa: a nord parti comuni; a sud cortile comune; ad ovest subalterno 7; ad est subalterno 9.

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In comune di Scandiano loc. Pratissolo in via Rabin n.1 piena proprietà di appartamento posto al secondo piano senza ascensore di complesso condominiale. Composto da pranzo con angolo cottura, studio, camera da letto doppia, disimpegno, bagno e ripostiglio, balcone, al piano terra autorimessa con antistante portichetto, cantina, al terzo piano sottotetto in proprietà esclusiva. In buono stato di manutenzione, con una sup. commerciale di mq. 82,00, garage sup. mq. 18,00.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio nel suo complesso è stato costruito con Permesso di costruire n. 24/2003 del 29/03/2003 e modificato in forza di DIA in Variante n. 321/2004 del 07/12/2004 con successivo rilascio di agibilità n. 7 - 2005 prot. n. 5665 del 03/03/2005.

Dalla stessa documentazione si deduce quindi che l'immobile è conforme.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono necessarie opere di ripristino

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono necessari costi di regolarizzazione.

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta essere libero.

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non esistono altri vincoli se non quelli evidenziati negli articoli specifici.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si prende nota delle certificazioni ipotecarie e catastali allegate dal precedente alla presente procedura che di seguito si riassumono:

- Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Catalini Benedetto del 26 gennaio 2005 repertorio n. 104305/22782 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia in data 3 gennaio 2025 al numero generale 45 e al numero particolare 14 a favore di Banca Popolare Dell'emilia Romagna Società Cooperativa A Responsabilità Limitata
- Ipoteca Legale ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) atto Equitalia Centro S.p.a. di Firenze del 10 luglio 2013 repertorio n. 430/9513 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia in data 7 agosto 2013 al numero generale 14759 e al numero particolare 1862 a favore di Equitalia Centro S.p.a.
- Ipoteca Della Riscossione ruolo, avviso di accertamento atto Equitalia Servizi Di Riscossione Spa di Roma del 5 ottobre 2016 repertorio n. 2072/2016 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia in data 7 ottobre 2016 al numero generale 20148 e al numero particolare 3218 a favore di Equitalia Servizi Di Riscossione Spa con sede in Roma
- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Reggio Emilia di Reggio Nell'emilia del 16 agosto 2025 repertorio n. 4461 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio

Emilia in data 17 settembre 2025 al numero generale 20455 e al numero particolare 14811 a favore di Bper Banca S.p.a. con sede in Modena

- Atto Giudiziario sentenza di apertura di liquidazione controllata atto Tribunale Di Bologna del 24 settembre 2024 repertorio n. 190/2024 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia in data 17 settembre 2025 al numero generale 20456 e al numero particolare 14812 a favore di Massa Dei Creditori Liquidazione Controllata Candiani Andrea, a carico di Candiani Andrea nato a Reggio Nell'Emilia in data 19 aprile 1975 C.F. CNDNDR75D19H223E per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su NCEU Foglio 25 Particella 648 Subalterno 8, NCEU Foglio 25 Particella 648 Subalterno 21,

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE

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

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

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

VALORE LOTTO 1

Stima del bene descritto:

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

abitazione	Comune Scandiano Via Rabin n. 1	25		648 sub 21	4,5 vani	A/2 di 2^ classe	371,85 €
------------	------------------------------------	----	--	-------------------	----------	------------------	----------

Sup comm. Mq. 82 x €/mq. 1.600 = € 131.200

autorimessa	Comune Scandiano Via Rabin n. 1	25		648 sub 8	21 mq.	C/6 di 2^ classe	67,24 €
-------------	------------------------------------	----	--	------------------	--------	------------------	---------

A corpo = € 20.000

TOTALE VALORE STIMATO

€ 151.200

Adeguamenti correttivi – detrazioni alla stima- in relazione a:

1. Assenza di garanzia per vizi del bene - 20% del valore pari ad € 30.240

Valore di mercato € 120.960 oggettivamente arrotondabile ad € 120.000

Valore - base d'asta -	€ 120.000
Valore Minimo dell'Offerta	€. 90.000

5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

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

atto notaio Benedetto Catalini in data 26/01/2005 rep. n. 104304/22781 registrato a RE il 03/02/2005 ai n. 3413/1925

6-STATO CIVILE DEL DEBITORE

Dalla documentazione agli atti gli esegutati risultano legalmente divorziati.

7-ALTRE NOTIZIE

Al momento del sopralluogo il tecnico ha potuto constatare all'interno dell'immobile che lo stesso risulta privo di arredamento. Non è stato possibile reperire la certificazione energetica come pure le conformità degli impianti. È presente amministrazione condominiale in carico allo studio REAL AMMINISTRAZIONI con sede a Scandiano via Garibaldi n. 12 tel. 0522-851074 e. mail info@realamministrazioni.it il quale mi comunica che non ci sono spese condominiali insolute e che i millesimi dell'appartamento sono 131,638 con una spesa media annuale di circa € 500.

8-ELENCO DEGLI ALLEGATI

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

Reggio Emilia, 15/04/2026

L'esperto estimatore designato

geom. Corradi Corrado