

6
2
0
2

o
i
g
g
a
m

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CAMILLA SOMMARIVA

Procedura esecutiva n.163/2025 R.G.E.

promossa da

contro

esperto designato: Ing. Carmine COSTANTINO



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA e ALLEGATI

Unità immobiliare ad uso residenziale con cantina e autorimessa
ubicata in Via Cimarosa n.4 nel Comune di Reggio Emilia.

0. SOMMARIO

0. SOMMARIO	2
1. DATI GENERALI E PROSPETTO SINTETICO	3
2. DATI CATASTALI	4
2.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
2.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA....	4
2.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	5
2.4 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DEI BENI	5
2.4.1 FOGLIO 131, PARTICELLA 110, SUB.19 (ABITAZIONE DI TIPO CIVILE)	6
2.4.2 FOGLIO 131, PARTICELLA 110, SUB.7 (AUTORIMESSA)	9
2.5 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	10
3. LOTTI DI VENDITA	11
3.1 DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	11
3.2 LOTTO UNICO	11
3.2.1 DATI CATASTALI	11
3.3 PIANTE	12
3.3.1 LOTTO UNICO	12
3.4 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI	14
3.4.1 LOTTO UNICO	14
3.5 FOTOGRAFIE	15
3.5.1 LOTTO UNICO	15
3.6 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE	20
3.6.1 LOTTO UNICO	20
3.7 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE ED OPERE DI RIPRISTINO	21
3.7.1 LOTTO UNICO	21
3.8 OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	22
3.8.1 LOTTO UNICO	22
3.9 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	22
3.9.1 LOTTO UNICO	22
3.9.2 ONERI INSOLUTI DI NATURA CONDOMINIALE ALLA DATA DELLA PERIZIA	23
3.10 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	23
3.10.1 LOTTO UNICO	23
4. VALORE DEI BENI: LOTTO UNICO	24
4.1.1 SCOPO E CRITERIO DELLA STIMA	24
4.1.2 FONTI DI INFORMAZIONE PER LA STIMA	25
4.1.3 VALORI DI STIMA	25
4.1.4 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO	25
5. STATO CIVILE DEI DEBITORI	26
6. ALTRE NOTIZIE.....	26
7. ALLEGATI.....	27

1. DATI GENERALI E PROSPETTO SINTETICO

PROCEDURA N° 163/2025

- **GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** dott.ssa Camilla SOMMARIVA
- **ESPERTO STIMATORE:** ing. **CARMINE COSTANTINO**, Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Emilia n.1547 con studio in via Maiella n.10 a Reggio Emilia – tel/fax 0522/280291.
- **Esecutato:**
- **Procedente:**
CONDOMINIO GRAZIA con sede in via Cimarosa 4 - C.F. 91040320359.
Avv.to **BERETTI Eleonora** con studio in via F. Crispi n.43 – 42033 Carpineti (RE)
Pec: eleonora.beretti@ordineavvocatireggioemilia.it
- **Data conferimento incarico:** 16/2/2026
- **Data inizio operazioni peritali:** 15/4/2026
- **Accesso agli atti edilizi:** 15/5/2026
- **Richiesta proroga dei termini di consegna:** ---
- **Consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:** entro il 24/5/2026
- **Udienza di comparizione:** 24/6/2026
- **Ubicazione degli immobili:** Via Cimarosa n°4 – REGGIO EMILIA
- **Identificazione catastale:** foglio 131, particella 110, sub. 19 (abitazione), sub. 7 (autorimessa);
- **Atto di pignoramento**
- **Occupazione degli immobili:** libero al decreto di trasferimento.
- **VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO: € 80'000,00**
- **VALORE MINIMO DELL'OFFERTA LOTTO UNICO: € 60'000,00**

2. DATI CATASTALI

2.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I - BENI CENSITI AL NUOVO CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali							
		Fg.	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria ¹	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione con cantina	2	131	110	19	-	A/3	-	-	-
Autorimessa	T	131	110	7	-	C/6	-	-	-
INDIRIZZO: Comune di Reggio Emilia – Via Cimarosa 4									

2.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA²

II - BENI CENSITI AL NUOVO CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Fg.	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria ³	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Abitazione con cantina	2	131	110	19	2	A/3	4	5,5 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte: 84 m ²	€ 355,06
Autorimessa	T	131	110	7	2	C/6	6	9 m ²	Totale: 11 m ²	€ 37,18
INDIRIZZO: Comune di Reggio Emilia – Via Cimarosa										

¹ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – **A/3: abitazioni di tipo economico** – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – 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.

² Vedi Allegato 3

³ Nota 1.

2.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dall'Atto di Pignoramento depositato agli atti, mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale attuale (ALLEGATO 3.).

- Pur mancando nell'atto di pignoramento l'indicazione completa di alcuni dati catastali, sussiste comunque piena corrispondenza tra i beni effettivamente pignorati e quelli catastalmente identificati.

2.4 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DEI BENI

In Comune di Reggio Emilia in via Domenico Cimarosa n.4 - interno 7

della porzione di
fabbricato condominiale di seguito descritta: **appartamento al piano secondo** composto da ingresso, sala pranzo, cucinotto, bagno, tre camere da letto, di cui una con accesso al balcone posto sul lato est; **al piano (semi) interrato** cantina e autorimessa.

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio condominiale (edificato a metà degli anni '60 del secolo scorso) di numero quattro piani fuori terra oltre interrato – **senza ascensore** – e sono identificati al Catasto Fabbricati al fg.131, particella 110, sub.19 (appartamento e cantina - A/3) e sub. 7 (autorimessa - C/6).

L'edificio include n.12 unità immobiliari.

Il fabbricato presenta struttura in cemento armato al piano interrato, mentre i piani sovrastanti risultano realizzati con struttura portante mista in muratura e cemento armato con solai in laterocemento compresa la copertura a quattro falde.

L'ingresso condominiale e il vano scala presentano finiture risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio e sono in discreto stato manutentivo. Le pavimentazioni dei pianerottoli sono realizzate in graniglia di marmo, mentre le rampe delle scale risultano rivestite in lastre di marmo venato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con fascia inferiore di colore giallo e fascia superiore di colore bianco. Il parapetto della scala è costituito da struttura metallica verniciata con corrimano in legno. Il vano scala è illuminato naturalmente mediante ampie superfici finestrate con vetro satinato.

Le finiture esterne sono tipiche dell'epoca di costruzione, con facciate rivestite in laterizio faccia a vista intervallate da marcapiani orizzontali in cemento armato a vista. In corrispondenza degli architravi delle aperture finestrate sono presenti elementi sagomati in cemento; i davanzali risultano realizzati in graniglia; le soglie in marmo. I balconi sono dotati di parapetti metallici verniciati.

Le condizioni manutentive complessive dell'edificio risultano sufficienti.

Dal punto di vista geografico l'edificio è situato a 1.5 km circa dal centro cittadino; non molto distanti si trovano tutti i servizi primari alla persona e gli esercizi commerciali; a 200 mt è presente la fermata della linea bus.

Si aggiunge infine che l'edificio è situato a circa:

- 3 Km dalla stazione ferroviaria centrale;
- 6 Km dalla stazione ferroviaria dell'alta velocità.
- 36 km da Parma;
- 33 Km da Modena;

2.4.1 FOGLIO 131, PARTICELLA 110, SUB.19 (ABITAZIONE DI TIPO CIVILE)

L'unità abitativa è distribuita su un unico livello e, come già detto, è così composta:

piano 2°: ingresso/disimpegno, tinello, piccolo cucinotto, bagno e tre camere da letto, di cui una con accesso al balcone posto sul lato est. L'altezza interna netta (pavimento-soffitto) è pari a 3,02 ml. Si precisa che il locale con accesso al balcone risulta legittimamente autorizzato come sala pranzo, ma attualmente utilizzato come camera da letto.

La pavimentazione dell'unità immobiliare, tipica dell'epoca di costruzione dell'edificio, risulta realizzata in segato di marmo rosato all'ingresso, nel locale pranzo (oggi camera) e nel tinello; in graniglia nelle restanti camere (con fondo rosa) e nel cucinotto (con fondo grigio), mentre il bagno presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica di più recente posa.

Il balcone presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica finto cotto, posate con fughe sfalsate. I battiscopa sono in marmo.

Le pareti del bagno sono rivestite fino ad una quota di circa 2,10 m dal pavimento, mentre quelle della cucina e del tinello ad un'altezza di circa 1,60 ml.

Le pareti interne dell'unità immobiliare risultano intonacate e tinteggiate con colorazioni di tonalità pastello, differenti a seconda dei locali. I soffitti sono prevalentemente tinteggiati di bianco. In alcune camere è inoltre presente carta da parati decorativa in parte rimossa e/o deteriorata. In alcuni locali sono presenti cornici decorative in gesso lungo il perimetro dei soffitti, con motivi ornamentali floreali.

Finestre e porte finestre hanno telaio in legno verniciate di bianco con vetro singolo e maniglie in acciaio; gli oscuramenti esterni risultano costituiti da tapparelle avvolgibili basculanti in legno il tutto vetusto e in mediocre stato manutentivo.

Le porte interne risultano in legno tamburato con specchiature centrali in vetro stampato e maniglie in acciaio riconducibili anch'esse all'epoca di costruzione dell'edificio.

La porta d'ingresso è realizzata in legno tamburato con finitura effetto noce, completa di spioncino e sistema di chiusura interna.

La cantina è ubicata al piano interrato e vi si accede sia dall'autorimessa che dal corridoio comune. Il pavimento è in battuto di cemento; le pareti sono verniciate di bianco.

Impianti

Nell'appartamento sono presenti i seguenti impianti: elettrico, gas, idrico, termico, tv/satellitare e citofonico, tutto entro traccia.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato alimentato mediante rete di teleriscaldamento, con corpi scaldanti a parete costituiti da radiatori in ghisa o in acciaio completi di valvole termostatiche e sistema di contabilizzazione dei consumi mediante conta calorie.

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico ubicato nel locale bagno, marca Ariston. È inoltre presente un impianto di climatizzazione estiva/invernale

con pompa di calore e tubazioni esterne fuori traccia, caratterizzato da apparecchiature molto datate il tutto di proprietà dell'esecutato.

Il bagno ha le seguenti apparecchiature sanitarie: lavabo, wc, bidet e box doccia; inoltre è presente l'allaccio della lavatrice.

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è da ritenersi complessivamente insufficiente, per l'assenza di significativi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel tempo. L'immobile presenta infatti finiture ed impianti prevalentemente risalenti all'epoca di costruzione che soffrono quanto meno del normale degrado legato all'uso prolungato. Si fa presente infatti che le pareti ed i soffitti presentano diffuse condizioni di degrado superficiale, con fenomeni di esfoliazione e distacco della tinteggiatura, presenza di fessurazioni e crepe dell'intonaco particolarmente evidenti in corrispondenza di alcuni angoli e porzioni di soffitto. Si rilevano inoltre tracce di umidità ed ammaloramenti localizzati delle finiture superficiali dovuti alla formazione di condensa da ponti termici (ad es. nel bagno, intorno alle finestre e in generale sulle pareti perimetrali). In pessimo stato versano le porte interne e buona parte degli infissi esterni comprese le tapparelle.

Si riportano a seguire le relative **superfici calpestabili** (come da rilievo metrico):

Descrizione	Superficie (mq)
PIANO INTERRATO h 1,99 ml	
cantina	4,23
PIANO SECONDO h 3,02 ml	
ingresso/disimpegno	7,50
tinello	9,31
cucinotto	3,62
bagno	4,00
camera (sud-ovest)	14,84
camera (nord-ovest)	15,44
camera (sud-est)	14,35
balcone	6,95
TOTALE	80,24

- Dal controllo effettuato presso l'archivio telematico "SACE - REGIONE EMILIA ROMAGNA", **non risulta esistere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE).**
- **Non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità o altra documentazione tecnica relativa agli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare.**

Confini appartamento

a *nord* con vano scala comune e altre unità immobiliari;
ed *est* con area cortiliva comune;
a *sud* con area cortiliva comune;
ad *ovest* con area cortiliva comune.

Confini cantina

a *nord* con altra unità immobiliare;
ed *est* con corridoio e vano scala comune;
a *sud* con altra unità immobiliare;
ad *ovest* con autorimessa (sub.7) stessa ditta.

2.4.2 FOGLIO 131, PARTICELLA 110, SUB.7 (AUTORIMESSA)

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale al piano interrato avente dimensioni di 2,40 ml (larghezza) x 3,98 ml (lunghezza) e altezza interna netta (pavimento – soffitto) pari a circa 2,00 ml. All'autorimessa vi si accede mediante una rampa carrabile d'uso comune che conduce direttamente su via Comarosa.

All'interno le pareti risultano tinteggiate di bianco; la pavimentazione, rialzata rispetto al piano carrabile esterno, è in battuto di cemento, mentre il soffitto è anch'esso tinteggiato di bianco. La porta è a due ante in lamiera metallica grecata verniciata di marrone con serratura a ferroglietto.

Impianti

Il locale è dotato di impianto elettrico con cavi aerei fissati a parete in modo approssimativo e un punto luce.

Stato manutentivo

Il locale presenta finiture risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio; lo stato manutentivo, in relazione alla destinazione d'uso dello stesso, può ritenersi appena sufficiente. Si precisa inoltre che, al momento del sopralluogo, il locale risultava

completamente occupato da oggetti ed attrezzature dell'esecutato, circostanza che non ha consentito una completa verifica dello stato manutentivo e conservativo.

Confini:

- a nord* con altra unità immobiliare;
- a est* con cantina (sub.19) stessa ditta;
- a sud* con altra unità immobiliare;
- a ovest* con cortile comune.

- **Non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità o altra documentazione tecnica relativa agli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare.**

SI RIPORTANO LE RELATIVE **SUPERFICI CALPESTABILI** (come da rilievo metrico):

PIANO INTERRATO	
Vano	Superficie (mq)
autorimessa	9,55

2.5 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

3. LOTTI DI VENDITA

3.1 DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Come richiesto in sede di affidamento dell'incarico da parte dell'Ill.mo Giudice, si procede alla stima del valore commerciale e del valore base d'asta degli immobili sopra descritti che verranno posti in **vendita in un UNICO LOTTO**.

Lotto unico così composto:

- **unità immobiliare ad uso residenziale con cantina**, porzione di fabbricato sita in via Cimarosa n.4, nel Comune di Reggio Emilia, posta al piano secondo (abitazione) e interrato (cantina), identificata catastalmente al **foglio 131, particella 110, sub.19**.
- **unità immobiliare ad uso autorimessa**, porzione di fabbricato, sita in via Cimarosa n°4, nel Comune di Reggio Emilia, posta al piano interrato, identificata catastalmente al **foglio 131, particella 110, sub.7**.

3.2 LOTTO UNICO

3.2.1 DATI CATASTALI

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

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Fg.	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria ⁴	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Abitazione con cantina	S1 - 2	131	110	19	2	A/3	4	5,5 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte: 84 m ²	€ 355,06
Autorimessa	S1	131	110	7	2	C/6	6	9 m ²	Totale: 11 m ²	€ 37,18
INDIRIZZO: Comune di Reggio Emilia – Via Cimarosa 4										

⁴ Nota 1.

3.3 PIANTE⁵

3.3.1 LOTTO UNICO

Fg. 131, part. 110, sub. 19 (abitazione e cantina)

STATO LEGITTIMO come da **Autorizzazione Edilizia n.3349 P.G. dell'11/3/1964.**



● costruito

● demolito

⁵ Le piante riportate di seguito NON sono in scala. Per le piante in scala si rimanda alle planimetrie allegare (ALLEGATO 1.).

**PIANO INTERRATO - h 2,00 ml**

3.4 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

3.4.1 LOTTO UNICO

La **superficie commerciale** dell'immobile è formata dalle seguenti voci (salvo diverse valutazioni dello stimatore):

- ☐ 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 sono indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.

Si riportano di seguito le superfici commerciali del **LOTTO UNICO**:

- foglio **131**, particella **110**, sub.**19** - categoria **A/3** (abitazione di tipo civile)

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale (mq)
PIANO SECONDO h 2,70 ml			
vani principali	81,40	1,00	81,40
balconi	6,74	0,30	2,02
PIANO SEMINTERRATO h 2,00 ml			
cantina	4,85	0,25	1,21
TOTALE	92,99		84,63

- foglio **131**, particella **110**, sub.**7** - categoria **C/6** (autorimessa)

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale (mq)
PIANO INTERRATO h 2,00 ml			
autorimessa	11,00	1,00	11,00
TOTALE	11,00		11,00

3.5 FOTOGRAFIE

3.5.1 LOTTO UNICO

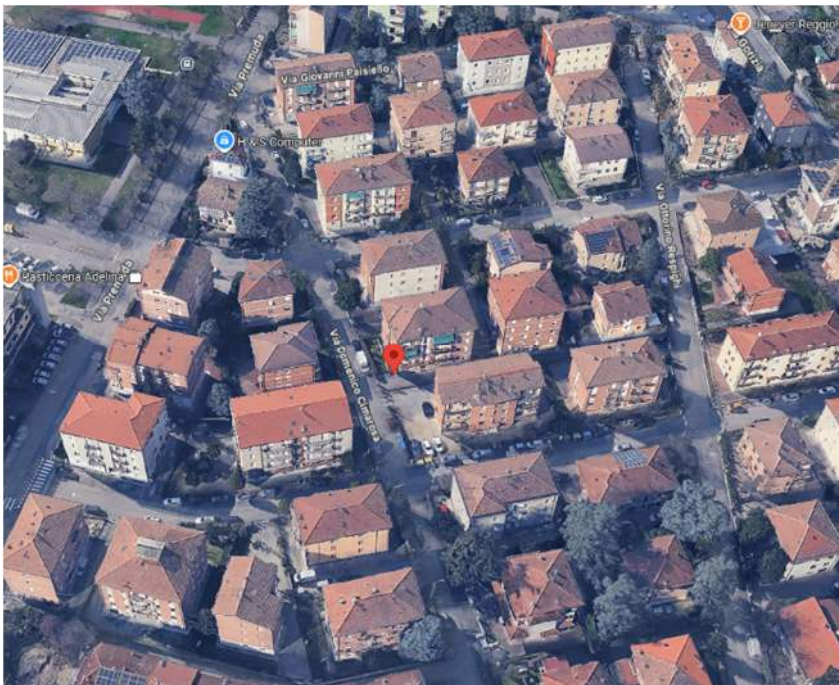


Figura 1: individuazione del fabbricato da Google Maps



Figura 2: vista del prospetto principale del fabbricato



Figura 3: vano scala comune.



Figura 4: pranzo-soggiorno.

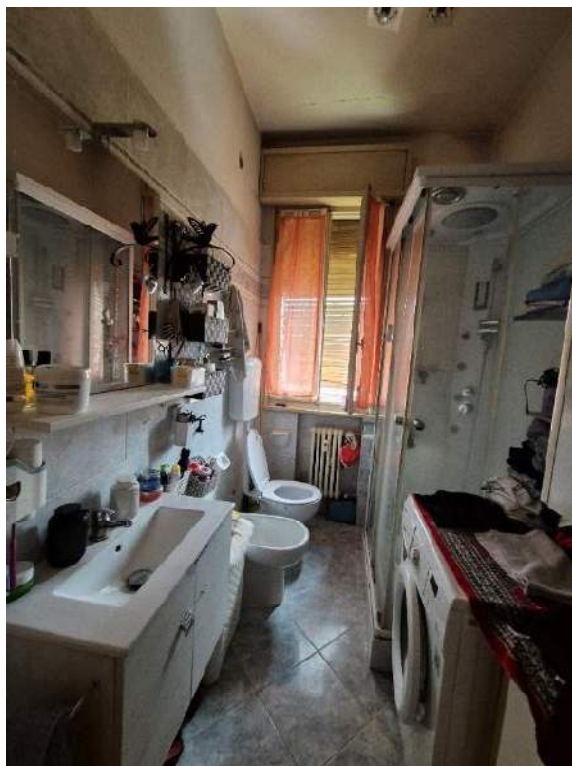


Figura 5: bagno.



Figura 6: cucinotto.



Figura 7: camera.

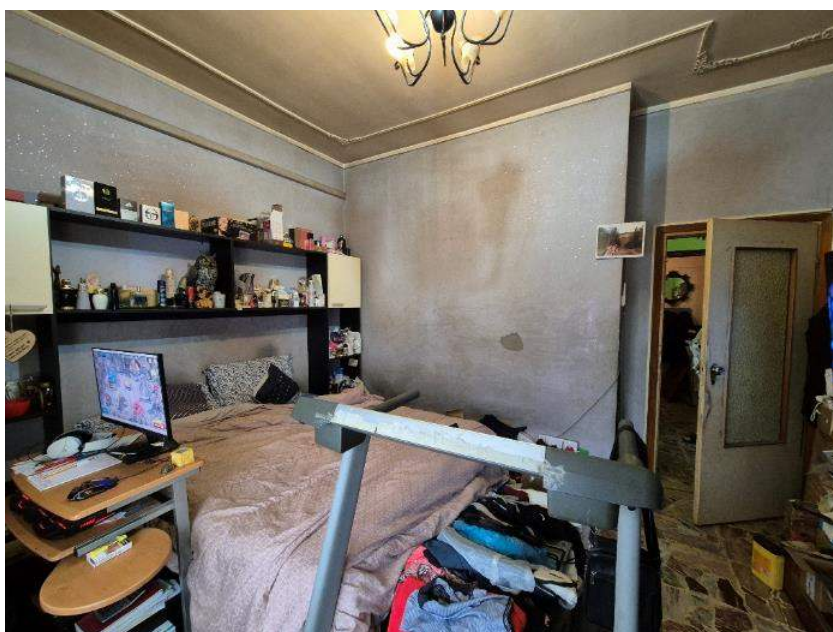


Figura 8: altra camera.

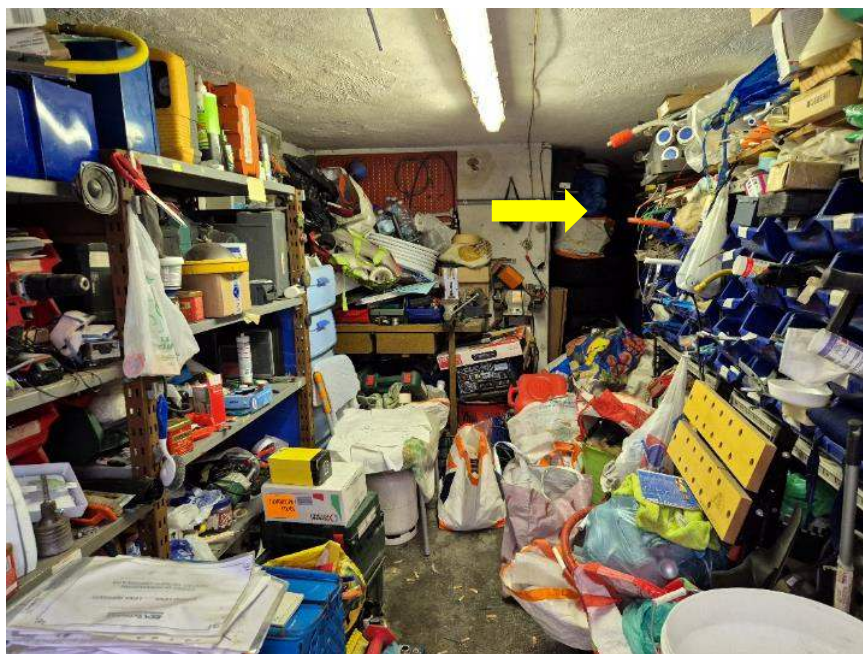


Figura 9: autorimessa con in fondo la cantina.

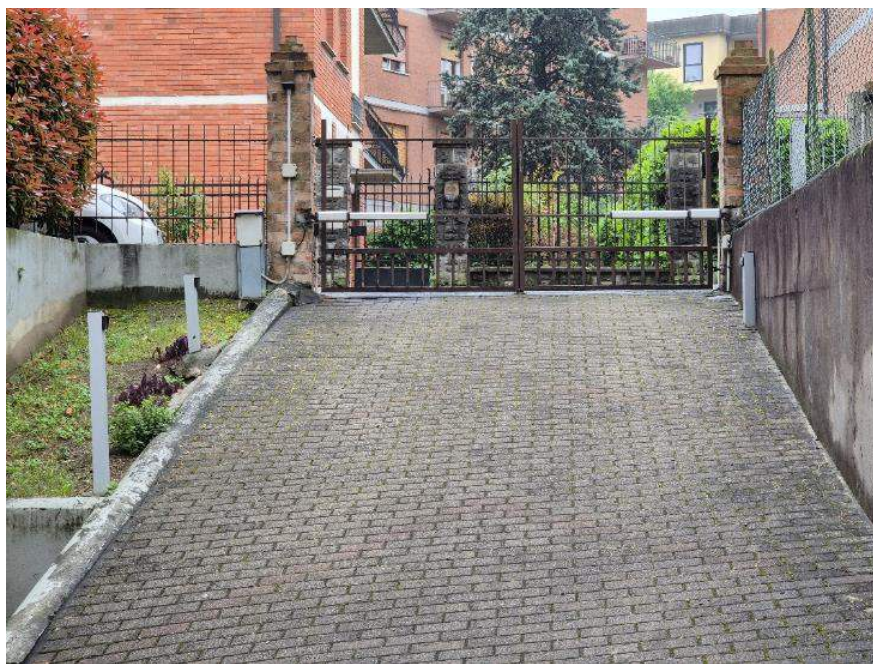


Figura 10: accesso carraio alle autorimesse.

3.6 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

3.6.1 LOTTO UNICO

Per quanto riguarda la regolarità edilizia degli immobili, ci si riferisce alla documentazione presente agli atti presso l'archivio generale del Comune di Reggio Emilia che si richiama brevemente di seguito. (vedi **ALLEGATO 5.**)

Il fabbricato è stato edificato nell'anno 1965 ottenendo i seguenti provvedimenti:

- **Autorizzazione Edilizia n.3349 P.G. del 11/3/1964**, avente ad oggetto *"Costruzione di fabbricato civile ad uso abitazione ..."*.
- **Certificato di abitabilità n.11902 P.G.**, rilasciato in data **29/7/1965**, previo sopralluogo sanitario del 9/6/1965.
- **D.I.A. n.17913 P.G.**, del **28/8/2007**, relativa a interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni.
- **C.I.L. n.13643 P.G.**, del **2/7/2010**, relativa a interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni.

Si rilevano difformità edilizio-urbanistiche e catastali che sono di seguito descritte (per una migliore comprensione si vedano le planimetrie al paragrafo 3.3.1):

- a) Presenza di cavedio nell'angolo del locale pranzo, attualmente utilizzato come camera da letto;
- b) presenza di controparete in corrispondenza della parete divisoria tra il bagno e la camera da letto;
- c) chiusura di porta e realizzazione di nuova apertura in diversa posizione, in collegamento tra la cantina e la zona comune;
- d) apertura di porta di collegamento tra l'autorimessa e la cantina;
- e) lievi difformità nelle dimensioni interne dei locali;
- f) altezza interna pavimento-soffitto pari a 3,02 m rispetto ai 3,00 m dello stato legittimo dell'abitazione.

3.7 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE⁶ ED OPERE DI RIPRISTINO⁷

3.7.1 LOTTO UNICO

Per quanto riguarda le difformità di cui ai punti **a), b), c), d)** del precedente paragrafo si ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia del tipo CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in sanatoria senza opere ai sensi della Legge Regionale n.23/2004 e s.m.i. (art.16 bis).

La procedura richiede il pagamento di una **sanzione minima di 2.000 €** (determinata in ragione della presenza di interventi abusivi riguardanti sia l'unità immobiliare sia il collegamento verso parte comune) alla quale si aggiungono i diritti di segreteria che sono pari a circa 50 €.

Per quanto riguarda invece la difformità di cui al punto **e), f)**, si ritiene che le stesse siano riconducibili a meri errori materiali; pertanto, tali difformità possano rientrare nelle cosiddette “*tolleranze costruttive*” di cui all'art. 19-bis della L.R. n. 23/2004 e s.m.i., nonché secondo quanto chiarito dalla circolare regionale PG. 2018.0410371 del 05/06/2018, e che non costituiscano pertanto abuso edilizio.

Si evidenzia inoltre che il rilascio del certificato di agibilità è avvenuto previo sopralluogo del tecnico competente.

Dovrà essere aggiornata anche la planimetria catastale dell'appartamento; quella dell'autorimessa e della cantina risulta corretta.

L'operazione di aggiornamento catastale richiederà il pagamento dei tributi che sono pari a 70€.

Si rileva inoltre la necessità di procedere alla **regolarizzazione strutturale relativa alle tolleranze** ai sensi della **DGR Emilia-Romagna n.1744/2025**, mediante deposito di pratica strutturale (modello **MUR R.1**) e pagamento al competente comune del rimborso forfettario quantificato in **€ 100**.

Le spese tecniche necessarie alla regolarizzazione sono quantificabili in 3.500 € (contributi del professionista e iva esclusi).

⁶ La stima dei costi di regolarizzazione è stata redatta alla data della perizia sulla base delle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune in occasione dell'accesso agli atti edilizi; pertanto non ci si assume alcuna responsabilità in merito in caso di future richieste da parte dell'amministrazione comunale di eventuale altra documentazione, oneri, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte dell'amministrazione comunale stessa, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove normative in materia.

⁷ I costi delle opere di ripristino devono intendersi indicativi. Per conoscere con maggiore precisione i vari importi sarà necessario la redazione di un computo metrico estimativo da parte di un tecnico.

Non si crede siano necessarie **opere tese al ripristino della funzionalità dei beni** sebbene le finiture siano, in buona parte, in avanzato stato d'usura. Tuttavia si evidenzia l'opportunità di eseguire una verifica tecnica di tipo strutturale in corrispondenza di alcune fessurazioni presenti sul soffitto e negli angoli delle pareti di alcuni locali, al fine di accertarne natura ed entità. Si segnala inoltre che l'impianto elettrico appare risalente nel tempo e potrebbe necessitare di interventi di adeguamento e messa in sicurezza, previa verifica tecnica.

Considerato che, in questa sede, non è possibile quantificarne con precisione i costi, se ne terrà conto nella determinazione del valore stimato.

Pertanto, i **costi di regolarizzazione** ammontano indicativamente in complesso a:

• Spese tecniche:	€	3'500,00
• Sanzioni, diritti e tributi:	€	2'220,00
TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:	€	5'720,00

3.8 OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

3.8.1 LOTTO UNICO

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 15 aprile 2026, **le unità immobiliari** di cui al **lotto unico**, risultavano essere occupate dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Dall'interrogazione effettuata presso il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate in data 25/3/2026 non risultano in essere o in vigore contratti di locazione e/o comodati d'uso a carico del debitore esecutato (ALLEGATO 6.).

L'immobile è libero successivamente all'emissione del decreto di trasferimento.

3.9 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

3.9.1 LOTTO UNICO

- Non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano altre limitazioni d'uso se non quelle descritte nella presente relazione.

3.9.2 ONERI INSOLUTI DI NATURA CONDOMINIALE ALLA DATA DELLA PERIZIA

Così come fornite dallo Studio Cabassi (sede in via Chierici n.2 a Reggio Emilia – mail/pec: cabassifrancesca@pec.it), si riassumono di seguito le situazioni debitorie alla data della perizia (ALLEGATO 8.):

- a. spese di gestione ordinaria (anno) € **2.500,00**
- b. spese insolute relative all'anno in corso e all'anno gestionale precedente: € **5.189,00**

Le quote millesimali di proprietà, dell'unità oggetto di stima, sono pari a **88,75/1000**.

A norma dell'ex art. 63, secondo comma, disp. att. C.C., l'eventuale acquirente dell'appartamento è obbligato, solidalmente con la parte eseguita, al pagamento delle spese condominiali relative all'anno gestionale in cui viene emesso il decreto di trasferimento e a quello precedente (se presenti).

3.10 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

3.10.1 LOTTO UNICO

Per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni, che di seguito si riassumono, da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli **si veda la relazione notarile agli atti e le ispezioni ipotecarie aggiornate al momento della perizia che si allegano** (ALLEGATO 4.):

- **ISCRIZIONE** del 06/08/2025 - Registro Particolare 3738 Registro Generale 18680 Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDICE DI PACE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1548 del 09/05/2025 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **TRASCRIZIONE** del 26/09/2025 - Registro Particolare 15316 Registro Generale 21236 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4572 del 05/09/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

4. VALORE DEI BENI: LOTTO UNICO

4.1.1 SCOPO E CRITERIO DELLA STIMA

Il quesito posto dal Giudice richiede una stima volta a determinare il **valore commerciale** dei beni ovvero la determinazione del più probabile **valore di mercato** degli stessi. Il criterio *valore di mercato* della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. La definizione della Banca d'Italia del *valore di mercato*, in linea con quella degli **IVS 2007 – s1 (Standard Internazionali di valutazione)**, 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 costrizione”. Risulta evidente che nel caso di specie non è quindi possibile riferirsi al valore di mercato come sopra esposto in quanto da una parte abbiamo il venditore che si trova nella condizione di “dover vendere” (esecuzione forzata) e che pertanto non si può collocare all'interno della definizione maggiormente ricorrente del *valore di mercato*. La definizione di valore di mercato assume anche che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Per tali motivi il più probabile valore di mercato ottenuto con procedimento diretto-comparativo con beni simili che tenga conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come descritte nell'apposita sezione, viene percentualmente abbattuto per tenere conto che la vendita (all'asta) non viene eseguita secondo le regole del valore di mercato come sopra riportato ma nell'ambito di una vendita forzata e quindi, ad esempio, priva di garanzie sui vizi dell'opera.

Il procedimento seguito fa riferimento alla stima monparametrica⁸ per valori tipici ovvero quel procedimento di stima del prezzo di mercato che si basa, come termine di paragone, sull'impiego di un parametro di confronto tecnico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro prescelto. Nello specifico i valori cui ci si riferisce sono quelli della **superficie commerciale per l'abitazione, la cantina e**

⁸ Il modello di stima “diretto-comparativo monparametrico” si fonda sull'assunto che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati, o potrebbero verosimilmente essere scambiati, altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

l'autorimessa calcolata secondo criteri comuni adottati dagli esperti del Tribunale di Reggio Emilia, approvati dal G.E. e sintetizzati al paragrafo 3.4.

4.1.2 FONTI DI INFORMAZIONE PER LA STIMA

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).
- Agenzie immobiliari della zona.
- Gruppi nazionali d'intermediazione immobiliare (ad es. Tecnocasa, Gabetti, Casa.it, Immobiliare.it, ecc.).
- Pubblicazioni specializzate in compravendita di immobili nella zona.

4.1.3 VALORI DI STIMA

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati per immobili simili nella zona di riferimento, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto, in base all'analisi dei prezzi di mercato rilevati dalle fonti di cui ai punti precedenti e delle indagini effettuate sul posto, nonché avvalendosi della conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, ritiene di adottare i seguenti valori di mercato⁹:

LOTTO UNICO

- valore unitario di mercato per **abitazione** pari a **1'200,00 €/mq** da applicare alla relativa superficie commerciale;
- valore unitario di mercato per **autorimessa** pari a **500,00 €/mq** da applicare alla relativa superficie commerciale.

4.1.4 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO

Come detto la valutazione del valore di mercato deve intendersi ad immobile disponibile sul libero mercato; trattandosi però di vendita forzata all'asta da cui ne deriva minore appetibilità, considerando la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, i tempi e le modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, si ritiene di

⁹ Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

applicare una **riduzione forfettaria pari al 15% del valore stimato**. Una volta ricavato il valore di mercato dei beni e applicato l'abbattimento di cui sopra, per ottenere il **valore base d'asta** si sottraggono, ove ve ne fossero, **le spese per la regolarizzazione** delle difformità edilizio-urbanistiche e catastali, **le opere tese al ripristino della funzionalità del bene (ove gravemente compromessa)**, nonché gli **insoluti condominiali**.

Pertanto la stima del valore di mercato e l'importo a base d'asta del **Lotto unico** risulta:

Descrizione	Superficie commerciale/ catastale (mq)	Valore unitario (€)	Valore totale (€)
sub.19 (abitazione + cantina)	84,63	€ 1.200,00	€ 101.556,00
sub.7 (autorimessa)	11,00	€ 500,00	€ 5.500,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO			€ 107.056,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Abbattimento forfettario 15%			-€ 16.058,40
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale			-€ 5.720,00
Insoluti condominiali (ultimi due anni)			-€ 5.189,00
TOTALE DETRAZIONI			-€ 26.967,40
SUB TOTALE			€ 80.088,60
Valore Base d'Asta Lotto unico			€ 80.000,00
Valore Minimo dell'Offerta (in applicazione del c.2 dell'art. 571 c.p.c.)			€ 60.000,00

- **VALORE BASE D'ASTA**

€ 80'000,00 (euro ottantamila/00)

- **VALORE MINIMO DELL'OFFERTA** (in applicazione del c.2 dell'art. 571 c.p.c.)

€ 60'000,00 (euro sessantamila/00)

5. STATO CIVILE DEI DEBITORI

6. ALTRE NOTIZIE

L'abitazione, nel corso del sopralluogo, risultava interamente arredata. Il mobilio e gli oggetti personali non sono compresi nella vendita.

7. ALLEGATI

- ALLEGATO 1.** Planimetrie catastali
- ALLEGATO 2.** Estratto di mappa catastale del fabbricato
- ALLEGATO 3.** Visura catastale storica
- ALLEGATO 4.** Visura ipotecaria
- ALLEGATO 5.** Elaborati e documenti regolarità edilizia
- ALLEGATO 6.** Ricerca contratti di locazione presso l'AdE
- ALLEGATO 7.** Certificato dello stato civile, residenza e famiglia
- ALLEGATO 8.** Comunicazione dall'Amministratore di condominio

Reggio Emilia, lì 21/5/2026

Il Tecnico Estimatore
Ing. Carmine Costantino
