

TRIBUNALE DI REGGIO NELL'EMILIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capra Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E.

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

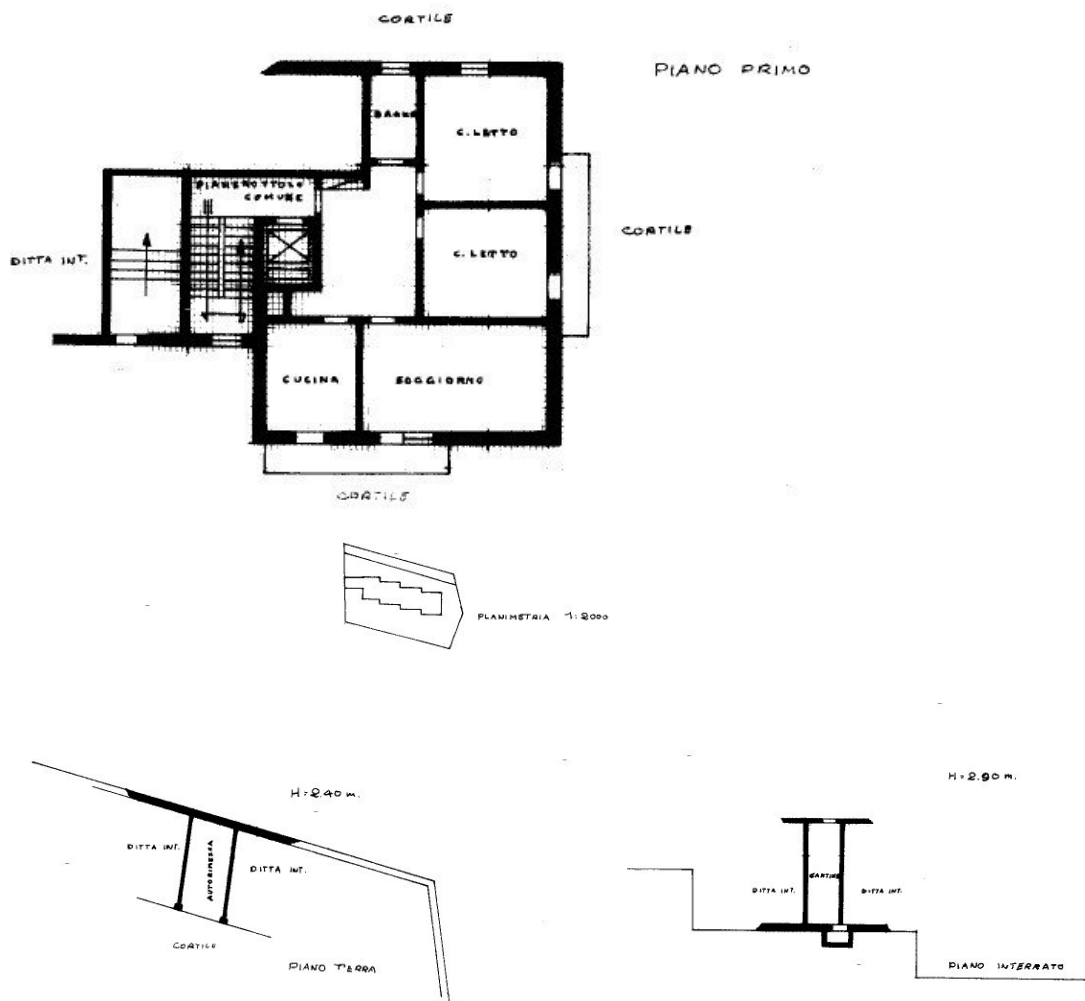
Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	8
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	13
Patti	13



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	17
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	19
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	22
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	23
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	24



Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	25
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	25
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	26
Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	26
Stima / Formazione lotti	26
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E.	31
Lotto Unico	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8.....	33
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	33
Bene N° 3 - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	34



INCARICO

In data 11/07/2024, il sottoscritto Arch. Capra Roberto, email architettocapra@gmail.com, PEC capra.9702@oamilano.it, Tel. 329 6903610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Appartamento al piano rialzato, in complesso immobiliare edificato nell'anno 1963, composto da quattro locali oltre bagno, disimpegno e balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/10/2024.

Custode delle chiavi: IVG Reggio Emilia

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Cantina al piano seminterrato, in complesso immobiliare edificato nell'anno 1963, composta da locale unico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/10/2024.



Custode delle chiavi: IVG Reggio Emilia

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Autorimessa al piano seminterrato per un posto auto, in complesso immobiliare edificato nell'anno 1963.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/10/2024.

Custode delle chiavi: IVG Reggio Emilia

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;
ai sensi dell'art. 498 c.p.c. i creditori iscritti sono stati avvisati;
ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.
E' stato acquisito l'atto di provenienza dell'immobile.
Non vi è certificato di definitiva valutazione.
Non vi sono:



1. domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).
5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;
6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;
ai sensi dell'art. 498 c.p.c. i creditori iscritti sono stati avvisati;
ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.
E' stato acquisito l'atto di provenienza dell'immobile.
Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

1. domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).
5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;
6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;
ai sensi dell'art. 498 c.p.c. i creditori iscritti sono stati avvisati;
ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.
E' stato acquisito l'atto di provenienza dell'immobile.
Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

1. domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).
5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;
6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

TITOLARITÀ



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Allegati i certificati anagrafico degli esecutati

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Allegati i certificati anagrafico degli esecutati

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Allegati i certificati anagrafico degli esecutati

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

A nord, a est cortile condominiale, a sud scale comuni, altra unità immobiliare, a ovest cortile condominiale

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

A nord cortile condominiale, a est a ovest altra proprietà immobiliare, a sud corridoio comune.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

A nord, a sud altra proprietà immobiliare, a est altro complesso immobiliare, a ovest corsello comune.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	97,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	3,00 m	1
balconi	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				109,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Cantina	10,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				2,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/2002 al 24/01/2002	1. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 169, Part. 25, Sub. 38, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 109 m2 Totale escluse aree scoperte: 105 mq Rendita € 374,43 Piano 1
Dal 24/01/2002 al 16/11/2024	1. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/3 2. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/3 3. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 169, Part. 25, Sub. 38, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 109 m2 Totale escluse aree scoperte: 105 mq Rendita € 374,43 Piano 1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/2002 al 24/01/2002	1. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 169, Part. 25, Sub. 54, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 8 mq Superficie catastale Totale: 11 mq Rendita € 17,35 Piano S1
Dal 24/01/2002 al 16/11/2024	1. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/3 2. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/3 3. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 169, Part. 25, Sub. 54, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 8 mq Superficie catastale Totale: 11 mq Rendita € 17,35 Piano S1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/2002 al 24/01/2002	1. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 169, Part. 25, Sub. 20, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq Superficie catastale Totale: 13 mq Rendita € 53,71 Piano S1
Dal 24/01/2002 al 16/11/2024	1. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/3 2. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/3 3. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 169, Part. 25, Sub. 20, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 mq Superficie catastale Totale: 13 mq Rendita € 53,71 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	160	25	38	2	A3	5	5 vani	Totale: 109 m2 Totale escluse aree	374,43 €	1	



								scoperte: 105 mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	---------------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale è indicato balcone in prospetto nord non esistente.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	160	25	54	2	C2	3	8 mq	Totale: 11 mq	17,35 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	160	25	54	2	C6	6	13 mq	Totale: 13 mq	53,71 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi, salvo lo smaltimento del mobilio interno.

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi, salvo lo smaltimento del materiale interno.

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi, salvo lo smaltimento dell'auto presente nell'autorimessa.

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Nessuno

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Nessuno

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Nessuno

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

L'immobile si trova in discreto stato conservativo con mantenimento dei materiali della edificazione anno 1963.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

L'immobile si trova in discreto stato conservativo con mantenimento dei materiali della edificazione anno 1963.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

L'immobile si trova in discreto stato conservativo con mantenimento dei materiali della edificazione anno 1963.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Parti comuni sono il giardino condominiale, le scale di ingresso, l'ascensore, i corridoi.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Parti comuni sono il giardino condominiale, le scale di ingresso, l'ascensore, i corridoi.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Parti comuni sono il corsello di accesso condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8



L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Appartamento al piano primo in fabbricato edificato nell'anno 1963 composto da ampio disimpegno centrale, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto con affaccio su balcone unito.

Area esterna recintata a giardino.

L'abitazione prospetta sui lati nord - est - ovest.

La costruzione è realizzata con struttura tradizionale: parti in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni forati; solette di tipo misto, tetto piano condominiale.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione intensiva in area semi - periferica urbana.

Le altezze sono di m. 3,00 ai piani abitabili - ingressi.

Tipologie e materiali di finitura:

- facciata esterna in mattoni a vista, parte in cemento armato dipinto;
- ingresso pedonale attraverso portoncino in alluminio anodizzato e vetri coibentati;
- pavimentazione esterna parte in autobloccanti colorati, parte a giardino;
- ingresso, corridoi comuni in ceramica;
- scala rivestita in marmo, parapetto in ferro verniciato con corrimano in legno;
- accesso all'unità immobiliare attraverso portoncino in legno tinto con più serrature;
- porte interne in legno tinto;
- serramenti in legno verniciato con vetri semplici;
- sistema oscurante composto da tapparelle avvolgibili in legno;
- davanzali, contorni finestra e soglie in marmo;
- pavimentazioni in ceramica;
- rivestimenti in ceramica;
- pavimentazioni balconi in gres rosso con parapetti in ferro verniciato;
- muri al civile tinteggiati o con tappezzeria;
- manto di copertura con guaina bituminosa;
- riscaldamento ed acqua calda con teleriscaldamento;
- impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv;
- contatori interni ed esterni.

Barriere architettoniche: l'accesso al piano primo è possibile, superati alcuni gradini dotati di servoscala; il condominio è dotato di ascensore dal piano rialzato-primo; all'interno i locali sono fruibili da persone diversamente abili previo congrui adattamenti.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Cantina al piano seminterrato formato da locale unico.

Area esterna recintata a giardino.

La cantina prospetta in lato nord.

La costruzione è realizzata con struttura tradizionale: parti in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni forati; solette di tipo misto, tetto piano condominiale.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione intensiva in area semi - periferica urbana.

Le altezze sono di m. 3,00 ai piani abitabili - ingressi.

Tipologie e materiali di finitura:

- facciata esterna in mattoni a vista, parte in cemento armato dipinto;



- ingresso pedonale attraverso portoncino in alluminio anodizzato e vetri coibentati;
- pavimentazione esterna parte in autobloccanti colorati, parte a giardino;
- ingresso, corridoi comuni in ceramica;
- scala rivestita in marmo, parapetto in ferro verniciato con corrimano in legno;
- accesso alla cantina attraverso porta in legno verniciata;
- serramento in ferro con vetro semplice;
- davanzale, contorni e soglia finestra in marmo;
- pavimentazione in battuto di cemento;
- muri al rustico tinteggiati;
- manto di copertura con guaina bituminosa;
- impianto elettrico;
- contatori interni ed esterni.

Barriere architettoniche: l'accesso al piano seminterrato è possibile con l'uso delle scale interne non dotate di servoscala; l'ascensore condominiale non raggiunge il piano seminterrato; all'interno il locale è fruibile da persone diversamente abili previo congrui adattamenti.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Autorimessa in corpo esterno al piano seminterrato formato per un posto auto.

Area esterna recintata a giardino.

L'autorimessa prospetta in lato ovest.

La costruzione è realizzata con struttura tradizionale: parti in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni forati; solette di tipo misto, tetto piano condominiale.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione intensiva in area semi - periferica urbana.

Le altezze sono di m. 2,40.

Tipologie e materiali di finitura:

- facciata esterna corpo box in cemento armato dipinto;
- ingresso carraio attraverso cancello in ferro verniciato elettrificato;
- pavimentazione esterna parte in autobloccanti colorati, parte a giardino;
- accesso al garage attraverso porte in ferro verniciate;
- pavimentazione in battuto di cemento;
- muri al civile tinteggiati;
- manto di copertura con guaina bituminosa;
- impianto elettrico;
- contatori interni ed esterni.

Barriere architettoniche: l'accesso al corpo autorimesse è possibile in auto con l'elettrificazione del cancello carraio; la posta di ingresso dell'autorimessa ha apertura manuale; all'interno il locale è fruibile da persone diversamente abili previo congrui adattamenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1978 al 05/07/2002		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dr. Vittorio Bigliardi	23/01/1978	13028/4030	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Reggio Emilia	20/02/1978	2101	
		Dal 05/07/2002	1. Diritto di: Proprieta' per 1/3 2.	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Ufficio del Registro	05/07/2002			1765/716/2	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.



	Diritto di: Proprieta' per 1/3 3. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/3 tit.diritto d'abitazione [REDACTED]	Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia	19/06/2008	19586	12141
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 03/11/2023 al n. 17862 di R.P. risulta trascritta accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Il Tribunale di Reggio Emilia con ordinanza ex art. 702 ter c.p.c. resa il 29/03/2023 nel procedimento civile n. 4353/2022 R.G. promosso dal Condominio Montefiorino 6-8, ha accertato la intervenuta accettazione tacita dell'eredità relitta da [REDACTED] deceduto a Reggio Emilia il 24/01/2022 da parte dei figli [REDACTED] e [REDACTED]. L'altra chiamata all'eredità [REDACTED] moglie del de cuius [REDACTED] è deceduta il 22/04/2022 senza avere accettato l'eredità del marito e pertanto, in applicazione dell'art. 479 c.c. il diritto di accettarla si è trasmesso agli eredi, ovvero ai figli [REDACTED] e [REDACTED].

A seguito della morte della signora [REDACTED] avvenuta in data 22/04/2022, non risulta essere stata presentata e trascritta alcuna denuncia di successione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1978 al 05/07/2002	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dr. Vittorio Bigliardi	23/01/1978	13028/4030	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Conservatoria di Reggio Emilia	20/02/1978	2101	
Dal 05/07/2002	1. [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/3 2.	Ufficio del Registro	05/07/2002	1765/716/2	
	[REDACTED]	Trascrizione			
	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/3 3.	Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia	19/06/2008	19586	12141
	[REDACTED]	Registrazione			
	[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/3 tit.diritto d'abitazione Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 03/11/2023 al n. 17862 di R.P. risulta trascritta accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Il Tribunale di Reggio Emilia con ordinanza ex art. 702 ter c.p.c. resa il 29/03/2023 nel procedimento civile n. 4353/2022 R.G. promosso dal Condominio Montefiorino 6-8, ha accertato la intervenuta accettazione tacita dell'eredità relitta da [REDACTED] deceduto a Reggio Emilia il 24/01/2022 da parte dei figli [REDACTED] e [REDACTED]. L'altra chiamata all'eredità [REDACTED] moglie del de cuius [REDACTED] è deceduta il 22/04/2022 senza avere accettato l'eredità del marito e pertanto, in applicazione dell'art. 479 c.c. il diritto di accettarla si è trasmesso agli eredi, ovvero ai figli [REDACTED] e [REDACTED].

A seguito della morte della signora [REDACTED] avvenuta in data 22/04/2022, non risulta essere stata presentata e trascritta alcuna denuncia di successione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1978 al 05/07/2002	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio dr. Vittorio Bigliardi	23/01/1978	13028/4030	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Reggio Emilia	20/02/1978	2101	
Dal 05/07/2002	1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/3 2. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/3 3. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/3 tit.diritto d'abitazione Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	05/07/2002	1765/716/2	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia	19/06/2008	19586	12141
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 03/11/2023 al n. 17862 di R.P. risulta trascritta accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Il Tribunale di Reggio Emilia con ordinanza ex art. 702 ter c.p.c. resa il 29/03/2023 nel procedimento civile n. 4353/2022 R.G. promosso dal Condominio Montefiorino 6-8, ha accertato la intervenuta accettazione tacita dell'eredità relitta da [REDACTED] deceduto a Reggio Emilia il 24/01/2022 da parte dei figli [REDACTED] e [REDACTED]. L'altra chiamata all'eredità [REDACTED] moglie del de cuius [REDACTED] è deceduta il 22/04/2022 senza avere accettato l'eredità del marito e pertanto, in applicazione dell'art. 479 c.c. il diritto di accettarla si è trasmesso agli eredi, ovvero ai figli [REDACTED] e [REDACTED].

A seguito della morte della signora [REDACTED] avvenuta in data 22/04/2022, non risulta essere stata presentata e trascritta alcuna denuncia di successione.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Reggio Emilia aggiornate al 03/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Reggio Emilia il 26/02/2015
Reg. gen. 3201 - Reg. part. 391
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di Condominio Montefiorino 6/8
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.518,48
Rogante: Giudice di Pace
Data: 22/09/2014
N° repertorio: 2474

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Reggio Emilia il 30/04/2024
Reg. gen. 9280 - Reg. part. 6896
Quota: 1/1
A favore di Condominio Montefiorino 6/8
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Reggio Emilia aggiornate al 03/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Reggio Emilia il 26/02/2015
Reg. gen. 3201 - Reg. part. 391
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di Condominio Montefiorino 6/8
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.518,48
Rogante: Giudice di Pace
Data: 22/09/2014
N° repertorio: 2474

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Reggio Emilia il 30/04/2024
Reg. gen. 9280 - Reg. part. 6896
Quota: 1/1
A favore di Condominio Montefiorino 6/8
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Reggio Emilia aggiornate al 03/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Reggio Emilia il 26/02/2015



Reg. gen. 3201 - Reg. part. 391
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di Condominio Montefiorino 6/8
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.518,48
Rogante: Giudice di Pace
Data: 22/09/2014
N° repertorio: 2474

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Reggio Emilia il 30/04/2024
Reg. gen. 9280 - Reg. part. 6896
Quota: 1/1
A favore di Condominio Montefiorino 6/8
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG) – approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 08/05/2023

L'immobile è classificato in zona A1 Tessuti urbani a densità medio-alta (art. 10.1) - A1 allineati su strada.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG) – approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 08/05/2023

L'immobile è classificato in zona A1 Tessuti urbani a densità medio-alta (art. 10.1) - A1 allineati su strada.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG) – approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 08/05/2023

L'immobile è classificato in zona A1 Tessuti urbani a densità medio-alta (art. 10.1) - A1 allineati su strada.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Licenza n. 17717 del 26/10/1963 modificato con provvedimento n. 27661/63 del 14/1/1964 e n.11557/63 del 18/6/1964.

Abitabilità del 11/5/1965 n. 4923/PG.

Licenza d'uso in data 2/4/1965.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Licenza n. 17717 del 26/10/1963 modificato con provvedimento n. 27661/63 del 14/1/1964 e n.11557/63 del 18/6/1964.

Abitabilità del 11/5/1965 n. 4923/PG.

Licenza d'uso in data 2/4/1965.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Licenza n. 17717 del 26/10/1963 modificato con provvedimento n. 27661/63 del 14/1/1964 e n.11557/63 del 18/6/1964.

Abitabilità del 11/5/1965 n. 4923/PG.

Licenza d'uso in data 2/4/1965.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.046,36

millesimi di proprietà 26,03

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

compreso nell'appartamento

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

compreso nell'appartamento

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8
Appartamento al piano rialzato, in complesso immobiliare edificato nell'anno 1963, composto da quattro locali oltre bagno, disimpegno e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 160, Part. 25, Sub. 38, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 136.875,00
La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione del lotto, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.
In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Reggio Emilia, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:
 - 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
 - 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
 - 40% verande chiuse;
 - 25% cantine e accessori;
 - 25% sottotetti non abitabili;
 - 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
 - 2% per superfici eccedenti detto limite.Valori Omi Comune di Reggio Emilia zona Semicentrale semestre 1/2024 abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale €/mq. min 1.150,00 - €/mq. max 1.600,00; abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale €/mq. min 1.000,00 - €/mq. max 1.400,00; Borsini immobiliari abitazioni in stabili di fascia media valore minimo €/mq. 1.184,00 valore massimo €/mq. 1.724,00.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8
Cantina al piano seminterrato, in complesso immobiliare edificato nell'anno 1963, composta da locale unico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 160, Part. 25, Sub. 54, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.437,50
La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione del lotto, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.
In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Reggio Emilia, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:
 - 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
 - 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
 - 40% verande chiuse;
 - 25% cantine e accessori;
 - 25% sottotetti non abitabili;
 - 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
 - 2% per superfici eccedenti detto limite.Valori Omi Comune di Reggio Emilia zona Semicentrale semestre 1/2024 abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale €/mq. min 1.150,00 - €/mq. max 1.600,00; abitazioni di tipo



economico con stato conservativo normale €/mq. min 1.000,00 - €/mq. max 1.400,00; Borsini immobiliari abitazioni in stabili di fascia media valore minimo €/mq. 1.184,00 valore massimo €/mq. 1.724,00.

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8
Autorimessa al piano seminterrato per un posto auto, in complesso immobiliare edificato nell'anno 1963.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 160, Part. 25, Sub. 54, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.125,00
La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione del lotto, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.
In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Reggio Emilia, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:
 - 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
 - 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
 - 40% verande chiuse;
 - 25% cantine e accessori;
 - 25% sottotetti non abitabili;
 - 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
 - 2% per superfici eccedenti detto limite.Valori Omi Comune di Reggio Emilia zona Semicentrale semestre 1/2024 box con stato conservativo normale €/mq. min 560,00 - €/mq. max 800,00; Borsini immobiliari box valore minimo €/mq. 503,00 valore massimo €/mq. 735,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	109,50 mq	1.250,00 €/mq	€ 136.875,00	100,00%	€ 136.875,00
Bene N° 2 - Cantina Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	2,75 mq	1.250,00 €/mq	€ 3.437,50	100,00%	€ 3.437,50
Bene N° 3 - Garage Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8	13,00 mq	625,00 €/mq	€ 8.125,00	100,00%	€ 8.125,00
Valore di stima:					€ 148.437,50



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Reggio Emilia, li 27/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Capra Roberto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8
Appartamento al piano rialzato, in complesso immobiliare edificato nell'anno 1963, composto da quattro locali oltre bagno, disimpegno e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 160, Part. 25, Sub. 38, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG) – approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 08/05/2023 L'immobile è classificato in zona A1 Tessuti urbani a densità medio-alta (art. 10.1) - A1 allineati su strada.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8
Cantina al piano seminterrato, in complesso immobiliare edificato nell'anno 1963, composta da locale unico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 160, Part. 25, Sub. 54, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG) – approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 08/05/2023 L'immobile è classificato in zona A1 Tessuti urbani a densità medio-alta (art. 10.1) - A1 allineati su strada.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8
Autorimessa al piano seminterrato per un posto auto, in complesso immobiliare edificato nell'anno 1963. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 160, Part. 25, Sub. 54, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG) – approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 08/05/2023 L'immobile è classificato in zona A1 Tessuti urbani a densità medio-alta (art. 10.1) - A1 allineati su strada.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 160, Part. 25, Sub. 38, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	109,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discreto stato conservativo con mantenimento dei materiali della edificazione anno 1963.		
Descrizione:	Appartamento al piano rialzato, in complesso immobiliare edificato nell'anno 1963, composto da quattro locali oltre bagno, disimpegno e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 160, Part. 25, Sub. 54, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	2,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discreto stato conservativo con mantenimento dei materiali della edificazione anno 1963.		
Descrizione:	Cantina al piano seminterrato, in complesso immobiliare edificato nell'anno 1963, composta da locale unico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Reggio nell'Emilia (RE) - VIA MONTEFIORINO n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 160, Part. 25, Sub. 54, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discreto stato conservativo con mantenimento dei materiali della edificazione anno 1963.		
Descrizione:	Autorimessa al piano seminterrato per un posto auto, in complesso immobiliare edificato nell'anno 1963.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Reggio Emilia il 26/02/2015
Reg. gen. 3201 - Reg. part. 391
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di Condominio Montefiorino 6/8
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.518,48
Rogante: Giudice di Pace
Data: 22/09/2014
N° repertorio: 2474

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Reggio Emilia il 30/04/2024
Reg. gen. 9280 - Reg. part. 6896
Quota: 1/1
A favore di Condominio Montefiorino 6/8
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Reggio Emilia il 26/02/2015
Reg. gen. 3201 - Reg. part. 391
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di Condominio Montefiorino 6/8
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.518,48
Rogante: Giudice di Pace
Data: 22/09/2014
N° repertorio: 2474



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Reggio Emilia il 30/04/2024

Reg. gen. 9280 - Reg. part. 6896

Quota: 1/1

A favore di Condominio Montefiorino 6/8

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A REGGIO NELL'EMILIA (RE) - VIA MONTEFIORINO N. 8

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Reggio Emilia il 26/02/2015

Reg. gen. 3201 - Reg. part. 391

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di Condominio Montefiorino 6/8

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.518,48

Rogante: Giudice di Pace

Data: 22/09/2014

N° repertorio: 2474

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Reggio Emilia il 30/04/2024

Reg. gen. 9280 - Reg. part. 6896

Quota: 1/1

A favore di Condominio Montefiorino 6/8

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

