

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
ELABORATO PERITALE e RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Esecuzione Immobiliare 61/2024

Giudice delegato: **Dott. Sommariva Camilla**
Esecuzione promossa da:

XX
XXXXXXXXXXXX(avv.to XXX)
Contro: XXX

Immobili censiti al NCEU del Comune di Reggio nell'Emilia al foglio 126 mappale 452 sub. 8
(appartamento /accessorio) foglio 126 mappale 452 sub.14 (autorimessa) in via Bartolomeo
Spani n.10 – LOTTO 1



1. RIEPILOGO DATI DELLA PROCEDURA 61/2024

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI		09/05/2024 – 10053 / 7453				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		XXXXXXXXXXXX– QUOTA 1/3 Proprietà				
UBICAZIONE IMMOMILI	SI		REGGIO nell’EMILIA (RE) – via Bartolomeo Spani n°10				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SI		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
			REGGIO EMILIA	126	452	8	A2/3
			REGGIO EMILIA	126	452	14	C6/6
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		NON CONFORME.				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		NON CONFORME.				
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI		APPARENTEMENTE CONFORMI.				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE.				
STATO OCCUPAZIONALE	SI		ATTUALMENTE DISABITATO. LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.				
STATO DI ARREDAMENTO	-		NON VALUTABILI				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		€ 353,81 Bilancio Preventivo 25/26 1 rata insoluta scaduta in data 15/12/2025				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 41.490,00- EURO QUARANTUNOMILAQUATTROCENTONOVANTA /00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 31.117,50- EURO TRENTUNOMILACENTODICIASSETTE /50						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	18/02/2026						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	XX						

INDICE

1. RIEPILOGO DATI DELLA PROCEDURA 61/2024.....	2
2. RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
3. COMUNICAZIONI	4
4. DATI CATASTALI	4
4.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
4.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	5
5. COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
6. VALUTAZIONE LOTTI	6
6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	6
6.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	7
6.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	7
6.4 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	8
6.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	8
6.6 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
6.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	9
6.8 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	10
6.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO	11
6.10 VALORI	12
7. ALTRE NOTIZIE	12
8. ALLEGATI	13

[illegible]

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
fabbricato	Comune di Reggio nell'Emilia via Bartolomeo Spani n.10	126	-	452/8	5 vani	A2/3	490,63 €
fabbricato	Comune di Reggio nell'Emilia via Bartolomeo Spani n.10	126	-	452/14	14 mq.	C6/6	57,84 €

4.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

[illegible]

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
fabbricato	Comune di Reggio nell'Emilia Bartolomeo via Spani n.10	126	-	452/8	5 vani	A2/3	490,63 €

Procedura esecutiva n° 61/2024

fabbricato	Comune di Reggio nell'Emilia via Bartolomeo Spani n.10	126	-	452/14	14 mq.	C6/6	57,84 €
------------	---	-----	---	---------------	--------	------	---------

5. COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 8.4) mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati. La consistenza effettiva delle unità immobiliari visionate non corrispondono alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.

Confini catastali: **Appartamento mappale 452 sub 8** a Nord affaccio su mappale 452, a Sud vano scala sub 23 comune e altra unità immobiliare sub 7, a Est affaccio su mappale 452, a Ovest affaccio su mappale 452. **Cantina mappale 452 sub 8** a Nord vano scala sub 23 comune e sub 3, a Sud disimpegno comune sub 25, a Est area cortiliva comune sub 28, a Ovest ingresso condominiale principale sub 24 comune. **Autorimessa mappale 452 sub 14** a Nord autorimessa sub 13, a Sud muro perimetrale controterra mappale 452 e sovrastante area di pertinenza unità immobiliare sub 1, a Est tunnel autorimessa sub 22 comune, a Ovest muro perimetrale controterra mappale 452 e sovrastante area di pertinenza unità immobiliare sub 1.

6. VALUTAZIONE LOTTI**LOTTO 1****6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA****APPARTAMENTO:**

Appartamento sito in Comune di Reggio nell'Emilia (RE), via Bartolomeo Spani n. 10 interno 8, piano T-2, censito al foglio 126, particella 452 sub. 8, cat. A/2, rendita € 490.63, piano S1, censito al foglio 126, particella 452 sub. 14, cat. C/6, rendita € 57,84.

Quote di proprietà: Quota di proprietà 1/3.

Descrizione dell'immobile: APPARTAMENTO, CANTINA E AUTORIMESSA POSTO IN VIA BARTOLOMEO SPANI n.10 INTERNO 8 REGGIO NELL'EMILIA: Da via Bartolomeo Spani si accede tramite rampa di accesso e tunnel comune all'autorimessa; da scala interna raggiungibile dall'interno del tunnel comune di accede al piano terra. Al piano terra attraverso corridoio comune a tutti i subalterni si accede a un altro corridoio comune non a tutti i subalterni per accedere alla cantina; dalla scala comune si arriva al secondo piano dove si trova l'appartamento. Dall'accesso principale si accede alla zona pranzo-soggiorno, dove si trova l'angolo cottura e porta-finestra per accedere a balcone esclusivo. E' presente un disimpegno che divide la zona giorno dalla zona notte dove si trova il bagno principale e due camere

Procedura esecutiva n° 61/2024

da letto. In fase di sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità nelle divisorie interne e nella posizione di alcune porte rispetto al progetto licenziato.

Stato di conservazione e manutenzione: Le condizioni generali dell'unità immobiliare risultano ottime; all'interno l'intonaco e la pittura risultano in ottime condizioni come il rivestimento in mattoni faccia vista all'esterno; anche l'intonaco e la pittura risultano in ottime condizioni nei vani comuni che negli accessori; sono presenti i sanitari nel wc; i rivestimenti e i pavimenti in ceramica e marmo in ottime condizioni. Non è presente il mobilio.

Impianti tecnologici: Sia l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento risultato in ottime condizioni per che si è potuto vedere in fase di sopralluogo. Presenza di caldaia all'interno del vano angolo cottura che necessita di manutenzione e verifica; è presente predisposizione per condizionatore sul balcone esterno. In generale l'unità immobiliare non necessita di particolari manutenzioni.

Finiture: Complesso immobiliare con appartamenti di civile abitazione edificato nel 2001: la struttura principale di fondazione è stata realizzata in cemento armato, la struttura portante in cemento armato e muratura in laterizio con intercapedini isolante, i solai in latero-cemento e prefabbricati, il solaio di copertura in latero-cemento con tegole in cemento, le facciate in parte mattoni faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate. Al piano seminterrato tramite scale interne e dall'esterno con rampa di accesso si accede alle autorimesse; i pavimenti sono in battuto in cemento ed è presente solo la porta metallica d'ingresso, all'interno non sono presenti finestre. La cantina al piano terra presenta pavimenti in ceramica, pareti in laterizio intonacate e tinteggiate, presenza di porta semplice in lamiera e l'infisso in PVC con vetro singolo e inferriata esterna. Al piano secondo l'appartamento presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono legno e doppio vetro con cassonetto e tapparella in plastica; le porte interne in legno e la porta d'ingresso blindata. Sono presenti termosifoni quasi tutti all'interno di nicchie che pregiudica il normale apporto calorico; presenza di caldaia.

6.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

ABITAZIONE

Consistenza commerciale unità principali e accessori: 89,40 m²

6.3 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria, a firma di Tribunale Reggio nell'Emilia Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXModena in data 27 febbraio 2023, repertorio 472/2023 a favore di

XX, contro XXXXXXXXX.

Importo ipoteca: € 60 000,00.

Importo capitale: € 40 603,01.

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva

Registro generale n.4916- Registro particolare n.763 Presentazione n.13 del 06/03/2024

Pignoramento Tribunale di Reggio nell'Emilia in data 09 aprile 2024, repertorio 1977/2024 a favore di
XX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX, Registro generale n.10053- Registro Particolare n.7453 Presentazione n.40 del 09/05/2024.

6.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- **Richiesta autorizzazione** n.25203/2001 PG. 8576/2001 domanda del 12/11/2001 autorizzata in data 10/12/2001 per lavori demolizione fabbricato civile abitazione.

- **Concessione / Autorizzazione Edilizia** presentata in data 29/01/2002 in atti con il n.2560/2002 di PG. 781/2002 per Costruzione di Condominio da 9 alloggi. (non rilasciata richiesto dal Comune di Reggio Emilia Ufficio Tecnico Edilizia Privata integrazioni).

- **Concessione / Autorizzazione Edilizia** presentata in data 05/04/2002 in atti con il n.7655/2002 di PG. 2703/2002 per Costruzione di Condominio da 8 alloggi rilasciata in data 24/05/2002.

- **Denuncia di inizio attività DIA** domanda presentata in data 15/04/2003 in atti con il n.7390/2003 di PG.2966/2003, variante all'atto n.7655/2002 di PG.2703/2002 per modifiche distributive e ai prospetti e realizzazione di portico.

- **Richiesta di abilità** presentata in data 08/08/2003 con il n.16294/2003 di PG.6531/2003 relativa alla concessione edilizia del 24/05/2002 n.7655/2002 di PG. 2703/2002 avente per oggetto Costruzione di Fabbricato Civile Abitazione. (richiesta accolta e abitabilità attestata trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione).

SITUAZIONE URBANISTICA

Edificio edificato nel 2001.

SITUAZIONE CATASTALE

DEMOLIZIONE TOTALE del 15/01/2002 pratica n.7027
VARIAZIONE del 31/07/2003 pratica n.166284

GIUDIZI DI CONFORMITA'

EDILIZIA – NON CONFORME

CATASTALE – NON CONFORME

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva

Procedura esecutiva n° 61/2024

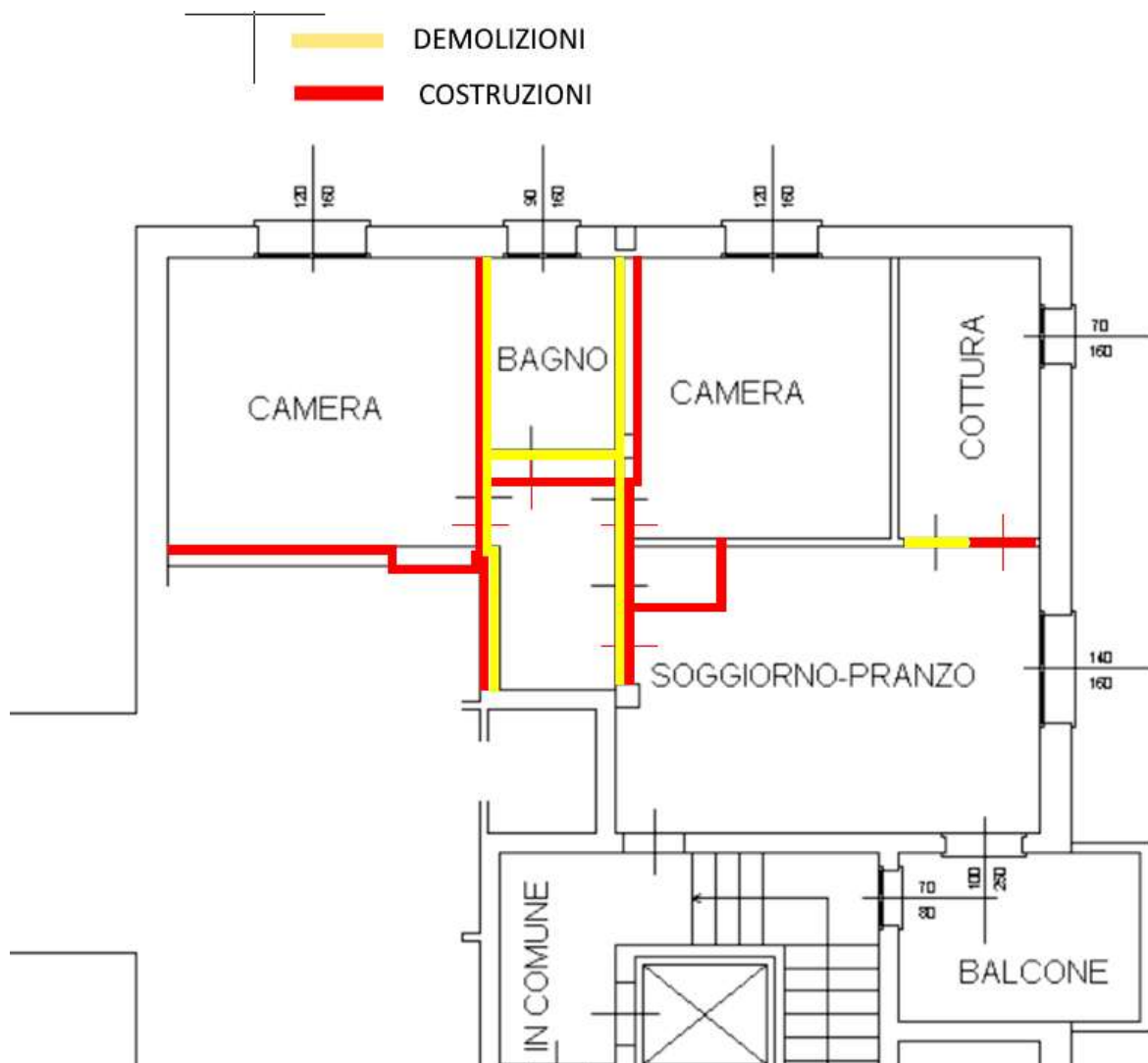
CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Apparentemente conformi da quanto potuto visionare dal sopralluogo.

6.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessun attestato di Prestazione Energetica presente nella banca dati SACE.

Planimetria sopralluogo del 12/01/2026 con difformità rilevate all'interno dell'appartamento.



6.6 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Procedura esecutiva n° 61/2024

Pagamento spese condominiali bilancio Preventivo 2025/2026 pari a € 353,81 relativa a prima rata insoluta con scadenza in data 15/12/2025.

6.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Atto notarile Compravendita atto Notaio XXXXXXXXXXXXGuastalla in data 05 settembre 2003, repertorio 32805/2493, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Nota di trascrizione Registro generale n.22582 Registro particolare n.13763 del 15/09/2003.

Certificato di denuncia Successione testamentaria in data 06 dicembre 2019, repertorio 373639/88888/19 a favore di XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, Nota di trascrizione Registro generale n.1009 Registro particolare n.675 del 20/01/2020; Rinuncia all'eredità come da atto notaio XXXXXXXX repertorio n.120814/37879 del 24/10/2019 la sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Accettazione tacita eredità Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXsede Reggio nell'Emilia in data 21/09/2021, repertorio 51675/19015, favore di XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, Nota di trascrizione Registro generale n.17471 Registro particolare n.23859 del 06/10/2021.

6.8 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Comune: REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Dati catastali: Fg. 126, num. 452 sub. 8 **APPARTAMENTO/ACCESSORIO**
Fg. 126, num. 452 sub. 14 **AUTORIMESSA**

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda – SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	76,82	100%	76,82
Balconi coperti	8,28	30%	2,48
Cantine non collegate ai vani principali	7,67	25%	1,92
Box auto non collegati ai vani principali	16,43	50%	8,22
Superficie commerciale totale, m²			89,44

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
FINITURA - Ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
Coefficiente globale	0,86

Procedura esecutiva n° 61/2024

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Tabelle Agenzia Entrate	€ 1 850,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1 850,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1 850,00
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 142 299,04 = € 1 850,00 x 0,86 x m² 89,44

Valore stimato arrotondato: € 142 300,00

VALORE STIMATO € 142 300,00 (euro centoquarantaduemilatrecento/00)

6.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

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

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziati nei precedenti punti.

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

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali
- salubrità complessiva dei locali e dell'insieme
- tipo e completezza finiture
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva
- stato di conservazione e manutenzione
- dotazione e consistenza parti comuni
- ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

La valutazione dei beni è effettuata a misura e a corpo, con attento studio di compravendita di beni simili nella zona avvenuti in tempi recenti.

VALORE DI MERCATO

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 3 000,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € **142.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva

Procedura esecutiva n° 61/2024

Riduzione del 10,00% del valore tenendo conto di quanto già esposto nell'indicare lo scopo della stima valutato anche l'attuale momento congiunturale del mercato immobiliare: € **124.470,00**

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € **124.470,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € **93.352,50**

6.10 VALORI

Per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti e relativa quota di proprietà dell'esecutato pari a 1/3 si è determinato il

Valore Base d'Asta €.41.490,00 (Euro quarantunomilaquattrocentonovanta /00)

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

Valore Minimo dell' Offerta €.31.117,50 (Euro trentunomilacentodiciassette/50)
--

Per il **Lotto n° 1**, sino ad ora identificato.

7. ALTRE NOTIZIE

A integrazione di quanto richiesto dal GE dott. Camilla Sommariva nel verbale del 18/02/2026, si è verificato che la comoda divisibilità dell'unità immobiliare in oggetto non risulta possibile.

Per la creazione di due unità autonome e funzionali, oltre alla presentazione di pratica in sanatoria per le opere attualmente difformi rispetto ai titoli abilitativi presentati presso l'ufficio tecnico comunale di Reggio nell'Emilia (architettonico/strutturale), si deve tenere in considerazione l'aspetto economico per la realizzazione dei due unità abitative , sia a livello impiantistico, sia l'aspetto normativo per esempio dall'apertura di nuove finestre, alla realizzazione di ingresso indipendente, alla metratura minima per ogni nuova unità abitativa, non escludendo gli eventuali oneri comunali, aspetti che vanno ad incidere sulla scelte del nuovo progetto (architettonico/strutturale). Si tenga in considerazione che l'attuale autorimessa non può essere frazionata e quindi si dovrebbe compensare la differenza con conguaglio tra le parti.

Geom. Federico Zobbi

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)
Tel. 05221700077 Cell. 3392682078
e.mail federico.zobbi@gmail.com
e.mail pec federico.zobbi@geopec.it

Procedura esecutiva n° 61/2024

8. ALLEGATI

- 8.1 - Estratto di mappa
- 8.2 - Visura catastale
- 8.3 - Planimetria catastale ed elaborati planimetrici
- 8.4 - Atto di pignoramento immobili
- 8.5 - Titoli edilizi
- 8.6 - Lettera inizio procedura esecutiva e comunicazioni agli esecutati
- 8.7 - Atto di compravendita
- 8.8 – Contratto di affitto
- 8.9 - Allegati A, B, D
- 8.10 - Documentazione fotografica

Villa Minozzo, li' 02/03/2026

L'esperto estimatore designato

geom. Federico Zobbi

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
ELABORATO PERITALE e RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Esecuzione Immobiliare 61/2024

Giudice delegato: **Dott. Sommariva Camilla**
Esecuzione promossa da:

XX
XXXXXXXXXXXX(avv.to XXX)
Contro: XXX

Immobili censiti al NCEU del Comune di Reggio nell'Emilia al foglio 171 mappale 10 sub. 17
(appartamento e accessorio) – LOTTO 2

Procedura esecutiva n° 61/2024



1. RIEPILOGO DATI DELLA PROCEDURA 61/2024

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI	09/05/2024 – 10053 / 7453				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– QUOTA 1/2 Proprietà XXXXXXXXXXXX– QUOTA 1/2 Proprietà				
UBICAZIONE IMMOBILI	SI	REGGIO nell’EMILIA (RE) – via Bartolomeo Spani n°10				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SI	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
		REGGIO EMILIA	171	10	17	A3/5
CONFORMITÀ CATASTALE	NO	NON CONFORME.				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	NON CONFORME.				

Procedura esecutiva n° 61/2024

CONFORMITÀ IMPIANTI	SI	APPARENTEMENTE CONFORMI.
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	NON PRESENTE.
STATO OCCUPAZIONALE	SI	ATTUALMENTE OCCUPATO. LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.
STATO DI ARREDAMENTO	SI	PRESENTE
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	NON PRESENTI
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-	NON PRESENTI
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	€ 96,60 Gestione ordinaria dal 01/01/2025 al 31/12/2025
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 73 930,50- EURO SETTANTATREMILANOVECENTOTRENTA /50	
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 55 447,90- EURO CINQUANTACINQUEMILAQUATTROCENTOQUARANTASETTE /90	
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	18/02/2026	
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	XXX X	

INDICE

1. RIEPILOGO DATI DELLA PROCEDURA 61/2024.....15

2. RIASSUNTO E DATI GENERALI
.....17

3. COMUNICAZIONI
.....17

4. DATI CATASTALI
.....17

4.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL’ATTO DI PIGNORAMENTO17

4.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA18

5. COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE
.....18

6. VALUTAZIONE LOTTI18

6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA19

6.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE20

6.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI20

6.4 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'20

6.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE21

6.6 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE22

6.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'22

6.8 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI23

6.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO24

6.10 VALORI24

7. ALTRE NOTIZIE25

8. ALLEGATI25

2. RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 61/2024

Esecutato: XXXXXXXXX

Procedente: XX. Adv.to
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e.mail ([XX](#)), Adv.to
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe.mail ([XX](#))

Data conferimento incarico: 30/09/2025

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva

Procedura esecutiva n° 61/2024

Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 18/01/2026

Udienza: 18/02/2026

Data trascrizione pignoramento: 09/05/2024 registro generale n.10053, registro particolare n.7453

Contributo unificato: SI

3. COMUNICAZIONI

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

- All'avv.to XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXper il procedente XX
- Ai sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(esecutati)

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

4. DATI CATASTALI

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

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata xxxxxxxx

XXXXXXXXXXXXnato xxxxxxxx

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita

Procedura esecutiva n° 61/2024

fabbricato	Comune di Reggio nell'Emilia viale Risorgimento n.47	171	-	10/17	6 vani	A3/5	449,32 €
------------	---	-----	---	--------------	--------	------	----------

4.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:*XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata xxxxxxxx**XXXXXXXXXXXXnato xxxxxxxx*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
fabbricato	Comune di Reggio nell'Emilia viale Risorgimento n.47	171	-	10/17	6 vani	A3/5	449,32 €

5. COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 8.4) mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastrati. La consistenza effettiva delle unità immobiliari visionate non corrispondono alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.

Confini catastali: Appartamento mappale 10 sub 17 a Nord vano scala comune e altra unità immobiliare, a Sud affaccio su viale Risorgimento area mappale 10, a Est affaccio su via Angelo Lustrini mappale 10, a Ovest vano scala comune e altra unità immobiliare.

6. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 2

6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

APPARTAMENTO:

Appartamento sito in Comune di Reggio nell'Emilia (RE), viale Risorgimento n. 8 , piano 1-5, censito al foglio 171, particella 10 sub. 17, cat. A/3, rendita € 449,32.

Quote di proprietà: Quota di proprietà 1/1

Descrizione dell'immobile: APPARTAMENTO, SOFFITTA POSTO IN VIALE RISORGIMENTO n.47 REGGIO NELL'EMILIA INTERNO 1: Da viale Risorgimento si accede all'edificio da ingresso e corridoio comune ; dalla scala comune si arriva al primo piano dove si trova l'appartamento. Dall'accesso principale si accede a corridoio con funzione di disimpegno, dove si trova il soggiorno e porta-finestra per accedere al balcone, sempre dal disimpegno si accede ad altro vano utilizzato come camera da letto dove si trova un piccolo ripostiglio e proseguendo si accede alla cucina; sono presenti porte-finestre per accedere al balcone. Dal corridoio si alla zona notte dove si trova il bagno principale e due camere da letto. In fase di sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità rispetto al progetto licenziato.

Stato di conservazione e manutenzione: Le condizioni generali dell'unità immobiliare risultano buone; all'interno l'intonaco e la pittura risultano in buone condizioni come il rivestimento in mattoni faccia vista all'esterno; anche l'intonaco e la pittura risultano in buone condizioni nei vani comuni che negli accessori; sono presenti i sanitari nel wc ; i rivestimenti e i pavimenti in ceramica e piastrelle di marmo in buone condizioni. E' presente il mobilio. Presenza di piccola macchia di muffa all'interno del bagno.

Impianti tecnologici: Sia l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento risultato in buone condizioni per che si è potuto vedere in fase di sopralluogo. Presenza di caldaia all'interno del vano angolo cottura; è presente condizionatore sul balcone esterno e unità interna nel corridoio. In generale l'unità immobiliare non necessita di particolari manutenzioni.

Finiture: Complesso immobiliare con appartamenti di civile abitazione edificato nel 1958: la struttura principale di fondazione è stata realizzata in cemento armato, la struttura portante in cemento armato e muratura in laterizio, i solai in latero-cemento, la copertura in travi in legno e tavelloni in laterizio con tegole in cemento, le facciate in parte mattoni faccia vista, cemento faccia vista e in parte rivestite con piastrelle. Al quinto piano tramite scale comune si accede alla soffitta; i pavimenti sono in cemento, è presente porta in legno d'ingresso; all'interno è presente una finestra a tetto (velux). In generale tutto il piano quinto risulta allo stato rustico. Al piano piano l'appartamento presenta pavimenti in piastrelle di marmo e piastrelle e rivestimenti in ceramica in nella bagno e nella cucina, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono legno e vetro singolo con cassonetto e tapparella in plastica; le porte interne in legno e la porta d'ingresso blindata. Sono presenti termosifoni quasi tutti all'interno di nicchie che pregiudica il normale apporto calorico; presenza di caldaia.

6.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

ABITAZIONE

Consistenza commerciale unità principali e accessori: 104,93 m²

6.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Ipoteca legale, a firma di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 04 dicembre 2009, repertorio 105009/95 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXX.

Importo ipoteca: € 19 611,30

Importo capitale: € 9 805,65.

Registro generale n.28114- Registro particolare n.6910 Presentazione n.72 del 16/12/2009

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione, a firma di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 15 aprile 2016, repertorio 1042/9516 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXX.

Importo ipoteca: € 291 581,50

Importo capitale: € 145 790,75.

Registro generale n.8173- Registro particolare n.1239 Presentazione n.94 del 20/04/2016

Iscrizione ipotecaria, a firma di Tribunale Reggio nell'Emilia Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Modena in data 27 febbraio 2023, repertorio 472/2023 a favore di

XXX, contro XXXXXXXXX.

Importo ipoteca: € 60 000,00.

Importo capitale: € 40 603,01.

Registro generale n.4916- Registro particolare n.763 Presentazione n.13 del 06/03/2024

Pignoramento Tribunale di Reggio nell'Emilia in data 09 aprile 2024, repertorio 1977/2024 a favore di

XXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX, Registro generale n.10053- Registro Particolare n.7453 Presentazione n.40 del 09/05/2024.

6.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- **Autorizzazione preventiva** n.24737/1957 in data 05/10/1957 per domanda preventiva per la costruzione di un fabbricato.

- **Concessione Edilizia** n.30129/1957 del 19/11/1957 PG. 30129 Costruzione fabbricato ad uso civile abitazione.

- **Autorizzazione Edilizia** n.7924/1958 in data 26/03/1958 autorizzazione ad eseguire i lavori licenza di costruzione PG. 30129 del 19/11/1957.

- **Richiesta di abibilità** presentata in data 22/11/1958 rilasciata in data 26/11/1958 protocollo n.30913.

SITUAZIONE URBANISTICA

Edificio edificato nel 1958.

SITUAZIONE CATASTALE

ACCATASTAMENTO del 09/01/1959 protocollo n.11/6289

VARIAZIONE Pratica n.RE0146629 del 10/10/2012 per Codifica Piano incoerente.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

EDILIZA – NON CONFORME

CATASTALE – NON CONFORME

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Apparentemente conformi da quanto potuto visionare dal sopralluogo.

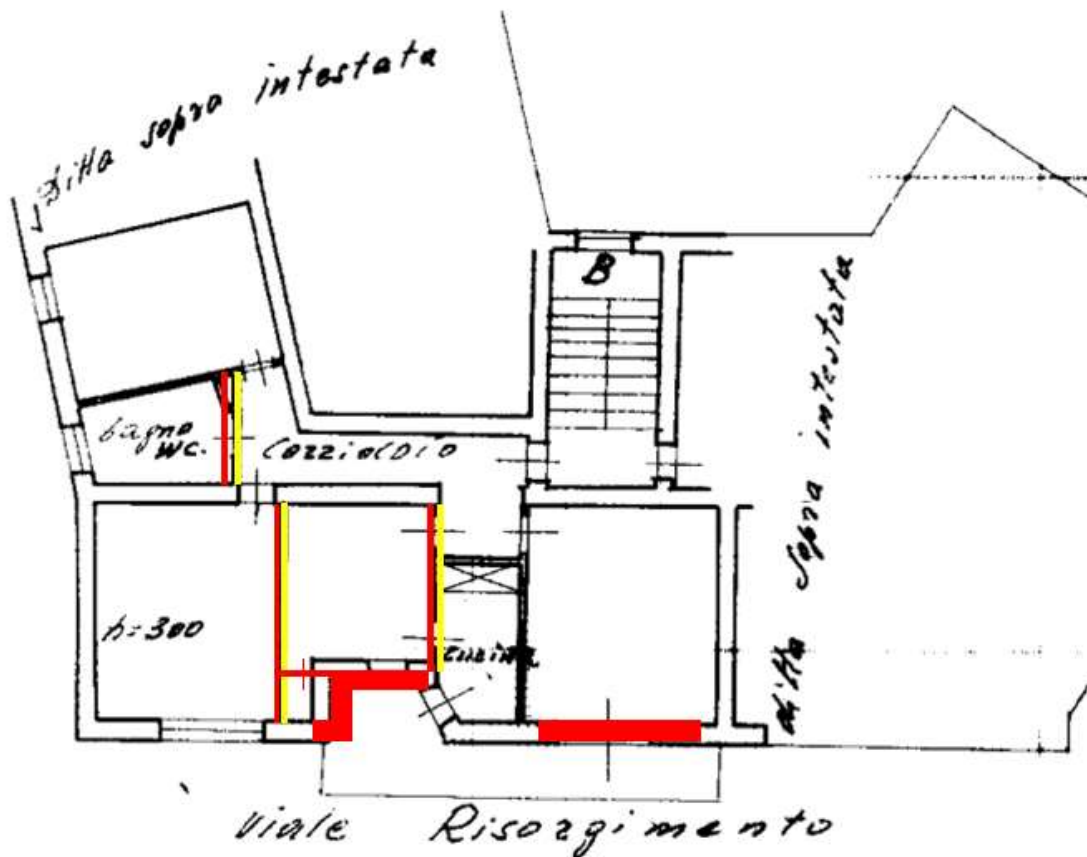
6.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessun attestato di Prestazione Energetica presente nella banca dati SACE.

Planimetria sopralluogo del 01/12/2025 con difformità rilevate all'interno dell'appartamento.

Procedura esecutiva n° 61/2024

DEMOLIZIONE
COSTRUZIONI



6.6 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Pagamento spese condominiali Gestione Ordinaria dal 01/01/2025 al 31/12/2025 pari a € 96,60.

6.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Certificato di denuncia Successione in data 24 febbraio 1999, repertorio 459/713 a favore di **Xxxxxx**, contro **Xxxxxx**, Nota di trascrizione Registro generale n.8043 Registro particolare n.4972 del 23/03/2002.

Certificato di denuncia Successione in data 17 luglio 2003, repertorio 1542/717/3 a favore di **Xxxxxxxxxxxe Xxxxxxxxxxxxxxxxxx**, contro **Xxxxxx**, Nota di trascrizione Registro generale n.2204 Registro particolare n.1565 del 23/01/2009.

Atto Giudiziario Sentenza di accertamento Accettazione tacita eredità Tribunale Reggio nell'Emilia sede Reggio nell'Emilia in data 23/04/2025, repertorio 384/2025, favore di **Xxxxxxxxxxxe Xxxxxxxxxxxxxxxxxx**, Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva

Procedura esecutiva n° 61/2024

contro **Xxxxx**, Nota di trascrizione Registro generale n.20881 Registro particolare n.15074 del 23/09/2025.

6.8 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Comune: REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Dati catastali: Fg. 171, num. 10 sub. 17 **APPARTAMENTO/ACCESSORIO**

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda – SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	102,45	100%	102,45
Balconi coperti	8,28	30%	2,48
Sottotetti praticabili	16,37	25%	4,09
Superficie commerciale totale, m²			109,02

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
VETUSTÀ - Età oltre i 55 anni	0,65
FINITURA - Ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
ARREDAMENTO - Buono	1,08
Coefficiente globale	0,71

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Tabelle Agenzia Entrate	€ 1 115,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1 115,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1 100,00
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 82 144,62 = € 1 100,00 x 0,71 x m² 109,02

Valore stimato arrotondato: € 85 145,00

VALORE STIMATO € 85 145,00 (euro ottantacinquemilacent quarantacinque/00)
--

6.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva

Procedura esecutiva n° 61/2024

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

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziati nei precedenti punti.

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

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali
- salubrità complessiva dei locali e dell'insieme
- tipo e completezza finiture
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva
- stato di conservazione e manutenzione
- dotazione e consistenza parti comuni
- ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

La valutazione dei beni è effettuata a misura e a corpo, con attento studio di compravendita di beni simili nella zona avvenuti in tempi recenti.

VALORE DI MERCATO

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 3 000,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € **85.145,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del 10,00% del valore tenendo conto di quanto già esposto nell'indicare lo scopo della stima valutato anche l'attuale momento congiunturale del mercato immobiliare: € **73.930,50**

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € **73.930,50**

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € **55.447,90**

6.10 VALORI

Per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti si è determinato il

Valore Base d'Asta € 73 930,50 (Euro settantatremilanovecentotrenta /50)

Geom. Federico Zobbi

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)
Tel. 05221700077 Cell. 3392682078
e.mail federico.zobbi@gmail.com
e.mail pec federico.zobbi@geopec.it

Procedura esecutiva n° 61/2024

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

Valore Minimo dell' Offerta €.55.447,90 (Euro cinquantacinquemilaquattrocentoquarantasette/90)
--

Per il **Lotto n° 2**, sino ad ora identificato.

7. ALTRE NOTIZIE

Presenza di contratto di affitto registrato con numero 9327-serie 3T in data 03/06/2022 per la durata dal 01/07/2022 al 30/06/2026. Il costo del canone di affitto è in linea con la media verificata nella zona. Il contratto è opponibile alla procedura esecutiva in quanto è stato stipulato prima della trascrizione del pignoramento come indicato dalla normativa vigente.

8. ALLEGATI

- 8.1 - Estratto di mappa
- 8.2 - Visura catastale
- 8.3 - Planimetria catastale ed elaborati planimetrici
- 8.4 - Atto di pignoramento immobili
- 8.5 - Titoli edilizi
- 8.6 - Lettera inizio procedura esecutiva e comunicazioni agli esecutati
- 8.7 - Atto di compravendita
- 8.8 – Contratto di affitto
- 8.9 - Allegati A, B, D
- 8.10 - Documentazione fotografica

Villa Minozzo, li' 02/03/2026

L'esperto estimatore designato

geom. Federico Zobbi