

## **GUIDETTI Geom. FILIPPO**

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n° 1841  
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Reggio Emilia al n° 1009/163

# **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## **Esecuzione immobiliare n°124/2024 Reg. Gen. ORTLES 21 S.R.L. contro**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Camilla Sommariva**  
Esperto incaricato: **Geom. Filippo Guidetti**

## **RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**



Piena ed intera proprietà di un alloggio al piano primo, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in Via Aronne Rabbeno n°8 int.7 nel Comune di Reggio Emilia.

<b>DATO</b>	<b>CONFORME</b>	<b>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</b>					
<b>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</b>	SI						
<b>DIRITTO REALE PIGNORATO</b>	SI		<b>PIENA ED INTERA PROPRIETÀ</b>				
<b>UBICAZIONE IMMOMILI</b>	-		Reggio Emilia – Via Aronne Rabbeno n.8 int.7				
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	-		<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>CATEGORIA</b>
			Reggio Emilia	166	156	70	A/2
<b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>	SI						
<b>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</b>	NO		<b>NECESSARIO RIPRISTINO STIMATO IN € 500,00</b>				
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	VER.		<b>DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO</b>				
<b>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	NO						
<b>STATO OCCUPAZIONALE</b>	-		<b>LIBERO</b>				
<b>STATO DI ARREDAMENTO</b>	-		<b>ARREDAMENTO IL CUI VALORE E' PARI AL COSTO DI LIBERAZIONE</b>				
<b>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</b>	-		<b>NON PRESENTI -</b>				
<b>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</b>	-		<b>NON PRESENTI -</b>				
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>	-		<b>€. 1.649,10</b>				
<b>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</b>		<b>€. 48.000,00</b> - EURO quarantottomila/00					
<b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</b>		<b>€. 36.000,00</b> - EURO trentaseimila/00					
<b>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</b>		<a href="#">14/05/2025</a>					
<b>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</b>		<b>EMILBANCA</b> - via Adua n°97/d – Reggio Emilia					

## SOMMARIO

<b>SOMMARIO</b> .....	<b>3</b>
<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>4</b>
<b>2- COMUNICAZIONI/ACCESSO</b> .....	<b>4</b>
<b>3- DATI CATASTALI</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO</b> .....	<b>5</b>
<b>3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA</b> .....	<b>5</b>
<b>3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE/ CONFORMITA'</b> .....	<b>5</b>
<b>4- DESCRIZIONE</b> .....	<b>8</b>
<b>5- LOTTI DI VENDITA</b> .....	<b>9</b>
5.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI .....	9
5.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	9
5.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA .....	10
5.4-LOTTO UNICO: DIFFORMITA' .....	10
5.5-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO .....	11
5.6-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	11
5.7-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	11
5.8-LOTTO UNICO: SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	11
5.9-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE.....	12
5.10-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	15
5.11-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE .....	16
5.12-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE .....	17
5.13-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	18
<b>6- STATO CIVILE</b> .....	<b>18</b>
<b>7- ELENCO ALLEGATI</b> .....	<b>18</b>

## 1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

### PROCEDURA R.G.E. N°124/2024

**Esecutato:** .

.

**Procedente:** **ORTLES 21 S.R.L.** (Avv. Celestina Tinelli)

**Intervenuti:**

**Oggetto:** Piena ed intera proprietà di un alloggio al piano primo, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in Via Aronne Rabbeno n°8 int.7 nel Comune di Reggio Emilia.

- **Data conferimento incarico:** 31/10/2024
- **Termine di consegna della relazione:** 14/04/2025 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
- **Udienza:** 14/05/2025
- **Data trascrizione atto di pignoramento:**
- **Contributo unificato:** SI

## 2- COMUNICAZIONI/ACCESSO

L'esperto in data 06/11/2024 ha provveduto ad informare le parti interessate della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, **fissata per il giorno 18/11/2024 alle ore 10:00**, in particolare sono stati avvertiti:

1. . e . a mezzo RACC;
2. Per il PROCEDENTE: **Avv. Celestina Tinelli** a mezzo PEC;

Verrà trasmessa copia della presente relazione in forma semplice a mezzo posta agli esecutati e a mezzo PEC al legale del procedente.

**ACCESSO** Il giorno 27/01/2025 alle ore 15:00, così come fissato dall'IVG, l'esperto si presentava in Via Aronne Rabbeno n°8 nel Comune di Reggio Emilia per l'accesso agli immobili, dove incontrava il Dott. Bendinelli, incaricato IVG e le forze dell'ordine. Una volta espletate le prime formalità l'esperto, alla presenza continuativa dell'incaricato IVG e delle forze dell'ordine, procedeva alle operazioni di rilievo metrico e fotografico ed acquisiva ogni utile informazione ai fini della presente relazione.

### 3- DATI CATASTALI

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

**Ia- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA  
Comune di REGGIO EMILIA**

INTESTATI								
1					c.f.		Proprietà per 1/2	
2					c.f.		Proprietà per 1/2	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio	Via Aronne Rabbeno n.10 Piano 1	166	156	70	A/2 cl.2	2,5 vani	Tot: 54mq Tot. escluse aree scoperte: 46mq	€ 213,04

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

**IIa- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA  
Comune di REGGIO EMILIA**

INTESTATI								
1					c.f.		Proprietà per 1/2	
2					c.f.		Proprietà per 1/2	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio	Via Aronne Rabbeno n.10 Piano 1	166	156	70	A/2 cl.2	2,5 vani	Tot: 54mq Tot. escluse aree scoperte: 46mq	€ 213,04

#### 3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE/ CONFORMITA'

I dati catastali riportati nello **schema Ia** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema IIa** sono quelli della situazione catastale attuale.

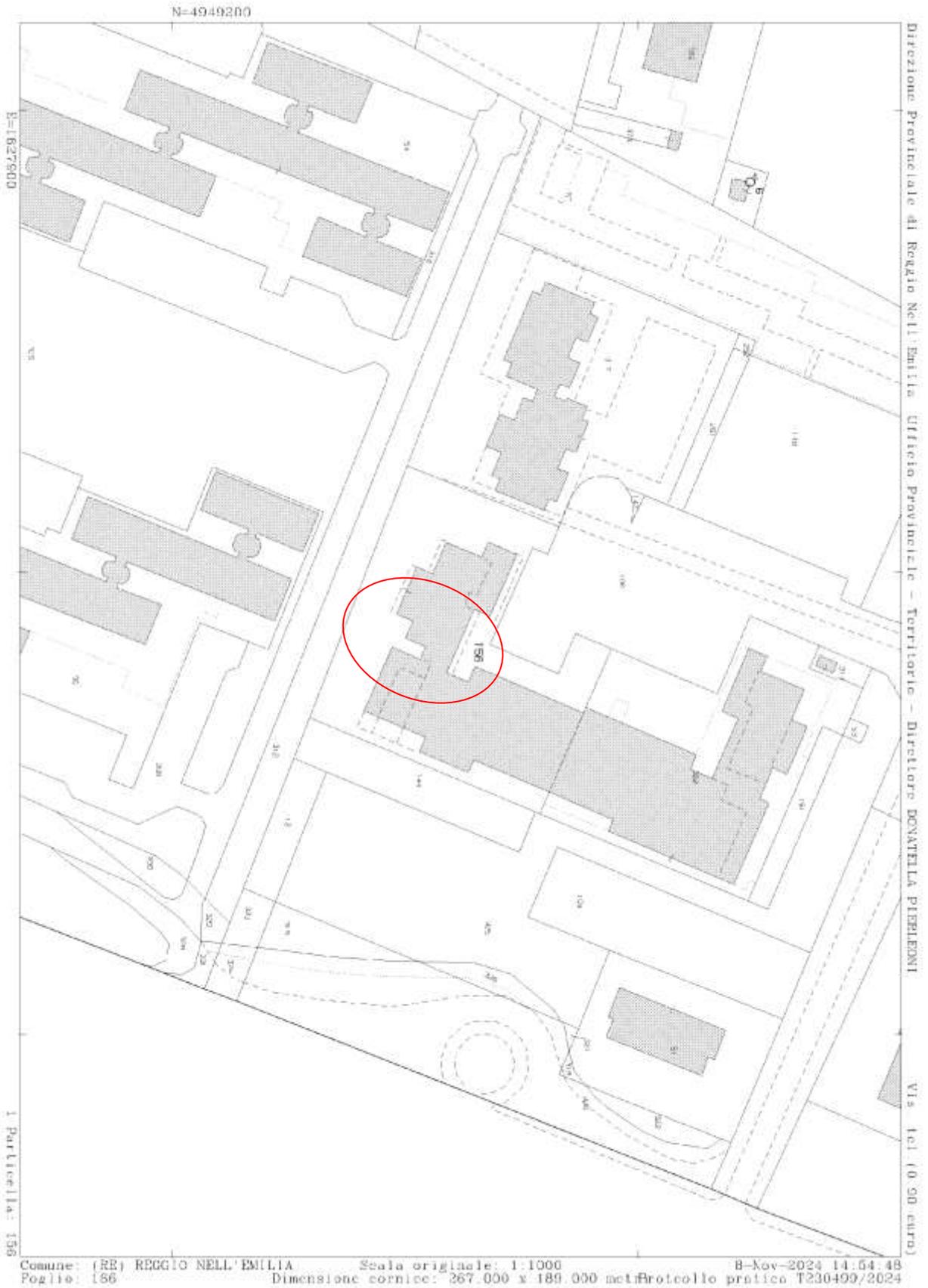
Lo scrivente esperto

Verificato che:

- la documentazione in atti è completa ed idonea all'identificazione del bene;
- tutte le proprietà risultano regolarmente censite;
- vi è corrispondenza tra i dati identificativi dei beni pignorati e quelli accatastati.

Ottenuta la cartografia catastale:

- Estratto di mappa (fuori scala)





Raffrontata inoltre la documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia con lo stato di fatto come rilevato, da cui risulta che:

- La planimetria del subalterno 70 non è conforme allo stato dei luoghi in quanto è presente una apertura nel muretto che delimita il terrazzo, sarà conforme dopo il ripristino del muretto;
- Nella visura del subalterno 70 è riportato il numero civico 10 in realtà è l'8.

A seguito delle sopradescritte considerazioni si redige:

**ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'**

*(ai sensi del comma 14 art. 19 D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla L 122/2010)*

Il sottoscritto esperto estimatore, all'esito degli accertamenti condotti, viste le disposizioni vigenti in materia catastale

- art. 17, R.D.L. 652/39
- Circolare AdT n. 10/2005
- Circolare AdT n. 1/2006
- Circolare AdT n. 2 del 09.07.2010
- Circolare AdT n. 3 del 10.08.2010

**Per il Fg. 166 Mapp. 156 Sub. 70 in C.d.F. di Reggio Emilia - ATTESTA:**

- la **conformità** tra i dati catastali e lo stato di fatto;
- la **NON conformità** dello stato di fatto all'ultima scheda planimetrica.

## 4- DESCRIZIONE

**Piena ed intera proprietà di un alloggio al piano primo, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in Via Aronne Rabbeno n°8 int.7 nel Comune di Reggio Emilia.**

La proprietà oggetto di stima è inserita in un condominio prevalentemente residenziale situato a circa due chilometri dal centro storico del Comune di Reggio Emilia. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi.

Il fabbricato, la cui edificazione è stata ultimata nell'anno 1995, si sviluppa su sei piani fuori terra e un piano interrato così destinati: piano interrato autorimesse e locali accessori, piano terra attività commerciali e locali di deposito e ai piani dal primo al quinto alloggi. L'area cortiliva, è destinata a percorsi carrai, pedonali e aree verdi condominiali.

Il fabbricato esternamente presenta le murature intonacate e tinteggiate con dettagli in cemento armato a vista. Tutte le aperture sono dotate di avvolgibili, la porta di ingresso è realizzata con telaio metallico vetrato. L'immobile si presenta in buono stato, compatibile con l'epoca di costruzione.

All'immobile si accede da un ingresso al piano terra posto sotto la galleria dal quale si entra in un androne dove sono collocati il vano scala e il vano ascensore mediante i quali si raggiunge il primo piano.

L'alloggio, che si sviluppa interamente al piano primo, ha una altezza interna di 280 cm e si affaccia sul fronte sud; è composto da soggiorno con zona cottura, terrazzo, disimpegno, un bagno e una camera. Al balcone si può accedere dal soggiorno e dalla camera.

L'alloggio presenta pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti. La zona cottura e il bagno sono dotati di rivestimento in piastrelle di ceramica. Le pareti come il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Il bagno è allestito con lavabo, doccia, bidet e water ed è dotato della predisposizione per la lavatrice. Gli impianti (adduzione gas, elettrico ed idraulico e riscaldamento) sono realizzati sottotraccia, di essi non sono state rintracciate le certificazioni e pertanto dovranno essere tutti verificati. L'impianto di riscaldamento è alimentato dal teleriscaldamento autonomo, l'acqua calda sanitaria è autonoma mentre l'acqua fredda è condominiale. L'Alloggio è dotato di impianto di climatizzazione estiva con split nel soggiorno e compressore sul terrazzo. Il portoncino di ingresso è in metallo del tipo

blindato, le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti esterni sono in legno e avvolgibile esterno in PVC. Complessivamente l'alloggio presenta la necessità di manutenzioni.

Fanno parte dell'alloggio i proporzionali diritti di comproprietà (art. 1117 e seguenti c.c.) sulle parti comuni dell'immobile comuni per legge e per destinazione.

La **superficie commerciale del sub.70** (alloggio) è di **52.83 mq** così computata:

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Sub. 70					
Alloggio	P1	Superficie utile	44,6	100%	44,60
	P1	Terrazza	32,9	25%	8,23
					<b>52,83</b>

## 5- LOTTI DI VENDITA

A giudizio dello scrivente il compendio pignorato non è comodamente divisibile e va posto in vendita in **LOTTO UNICO** corrispondente all'unità immobiliare con accessori e pertinenze.

### 5.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

**IIa- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.)** della Provincia di REGGIO EMILIA  
**Comune di REGGIO EMILIA**

INTESTATI								
1					c.f.			Proprietà per 1/2
2					c.f.			Proprietà per 1/2
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio	Via Aronne Rabbeno n.10 Piano 1	166	156	70	A/2 cl.2	2,5 vani	Tot: 54mq Tot. escluse aree scoperte: 46mq	€ 213,04

**Confini catastali come definiti dall'atto di provenienza:**

- l'alloggio sub.70 confina con il sub.55 per due lati, con il sub.116 per due lati e con il sub.76.

### 5.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

**Piena ed intera proprietà di un alloggio al piano primo, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in Via Aronne Rabbeno n°8 int.7 nel Comune di Reggio Emilia.**

La **superficie commerciale del sub.70** (alloggio) è di **52.83 mq**.

La proprietà oggetto di stima è inserita in un condominio prevalentemente residenziale situato a circa due chilometri dal centro storico del Comune di Reggio Emilia. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi. Il fabbricato, la cui edificazione è stata ultimata nell'anno 1995, si sviluppa su sei piani fuori terra e un piano interrato così destinati: piano interrato autorimesse e locali accessori, piano terra attività commerciali e locali di deposito e ai piani dal primo al quinto alloggi. L'area cortiliva, è destinata a percorsi carrai, pedonali e aree verdi condominiali. L'alloggio, che si sviluppa interamente al piano primo, ha una altezza interna di 280 cm e si affaccia sul fronte sud; è composto da soggiorno con zona cottura, terrazzo, disimpegno, un bagno e una camera. Al balcone si può accedere dal soggiorno e dalla camera.

Conformità edilizia: gli immobili non sono conformi.

Certificazione energetica: assente.

### **5.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA**

Iter edilizio della proprietà:

- Concessione edilizia PG n°18978/91 del 19/11/1991;
- Concessione edilizia PG n°23384/93 del 22/09/1993;
- Concessione edilizia PG n°9987/94 del 18/05/1994;
- Proroga PG n°22872/95;
- Concessione edilizia PG n°33507/95 del 03/11/1995;
- Autorizzazione di abitabilità parziale PG n°41677/95 del 12/12/1995;
- Autorizzazione di abitabilità PG n°16611/99 del 25/06/1999;
- Concessione edilizia in sanatoria PG n°34943/94 del 18/02/1995.

**Conformità edilizia/urbanistica:** esaminata la documentazione catastale, visti gli strumenti urbanistici, sentito il parere del Tecnico Comunale risulta che, l'immobile, a parte le tolleranze costruttive, non è conforme all'ultimo stato di fatto legittimato, in particolare è presente una apertura nel muretto che delimita il terrazzo.

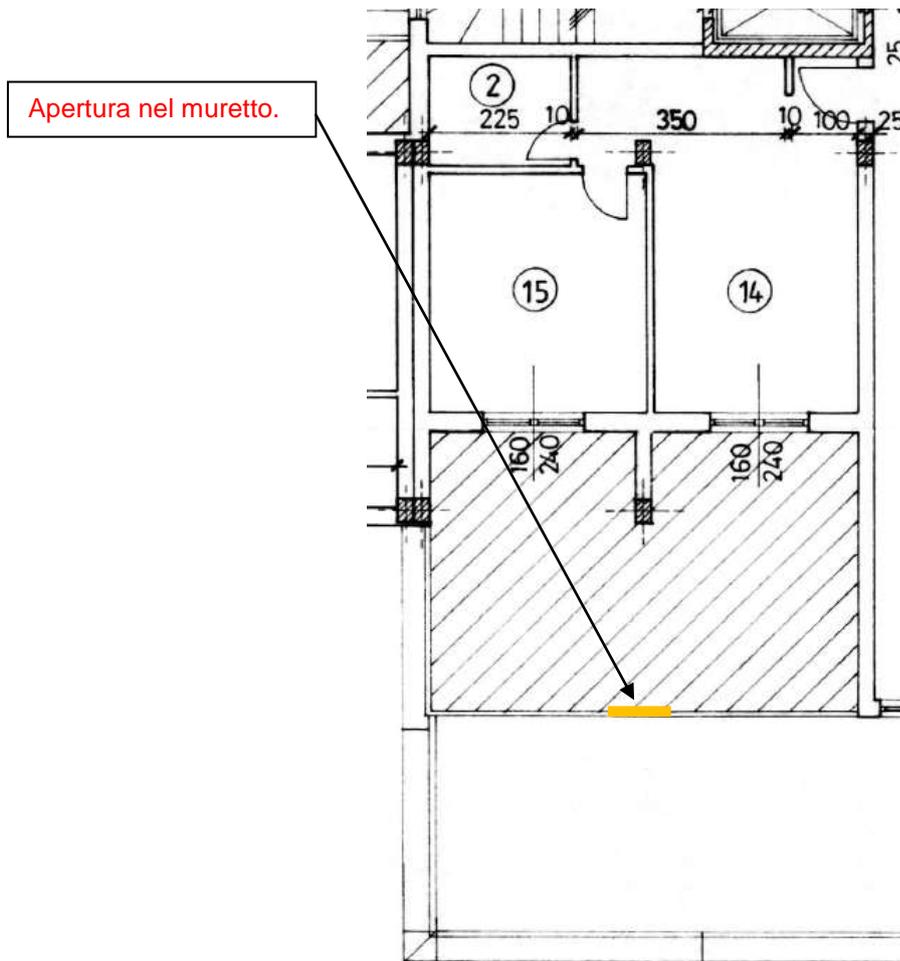
**Conformità impianti:** non sono state rintracciate le certificazioni impiantistiche, pertanto gli impianti dovranno essere tutti verificati.

**Certificazione energetica:** assente.

### **5.4-LOTTO UNICO: DIFFORMITA'**

Durante il rilievo è emerso che l'immobile, a parte le tolleranze costruttive, non è conforme all'ultimo stato di fatto legittimato, in particolare è presente una apertura nel muretto che delimita il terrazzo.

Per una migliore definizione si rimanda all'elaborato seguente:



**Alloggio al piano primo**

### **5.5-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Dovrà essere ripristinato il muretto in corrispondenza dell'apertura creata, il costo è stimato in € 500,00.

### **5.6-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Una volta eseguite le opere di ripristino l'immobile sarà conforme.

### **5.7-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta libera.

### **5.8-LOTTO UNICO: SITUAZIONE CONDOMINIALE**

E' stato riferito, in data 4 dicembre 2024 dall'amministrazione condominiale EFFEGI Servizi Immobiliari, che:

- la denominazione del condominio è "Condominio residence i cedri uno";
- i millesimi generali di proprietà sono 12,834;
- le spese condominiali annue ordinarie pari a € 740,62 senza consumo acqua;

- nell'ultima assemblea non sono state deliberate spese straordinarie;
- le spese insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente ammontano a € 1.649,10.

### **5.9-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE**



**Esterno 1**



**Esterno 2**



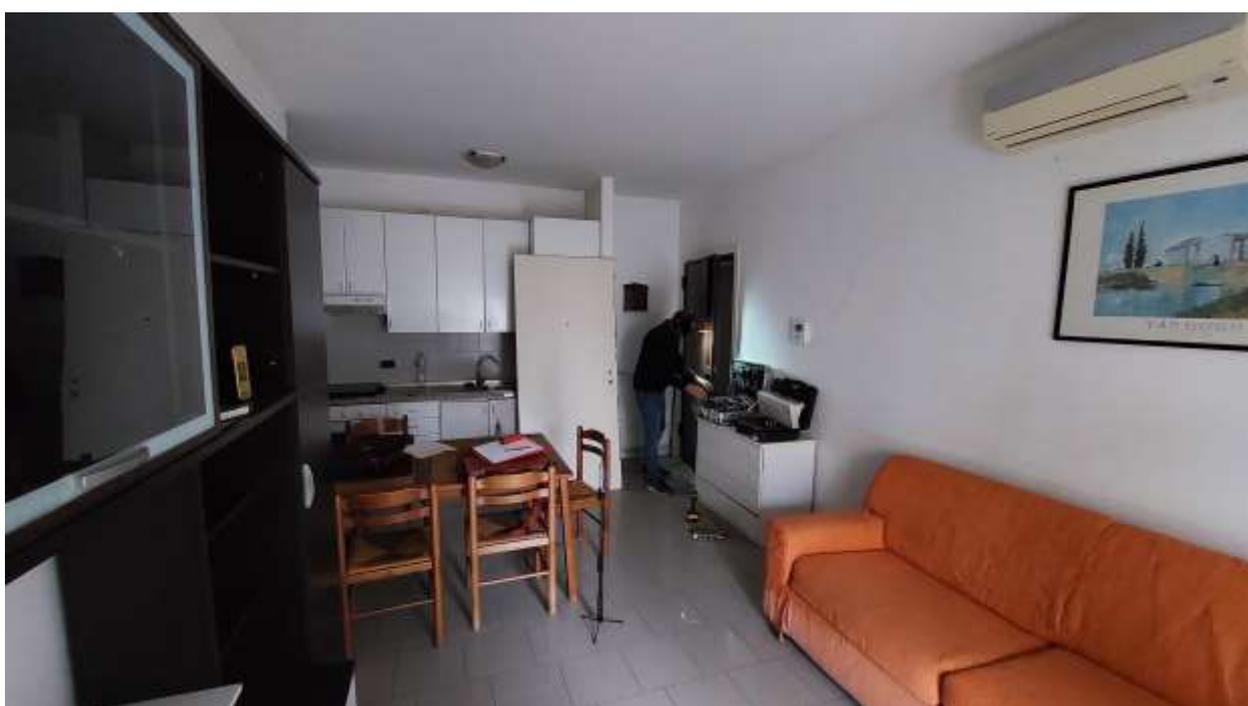
**Esterno 3**



**Esterno 4**



**Interno 1**



**Interno 2**



**Interno 3**



**Interno 4**

### **5.10-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- Non risultano cause relative a domande trascritte;

### **5.11-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

## 5.12-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

### VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato nell'ipotesi di una vendita in tempi medio brevi (3-6 mesi).

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato del bene, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dello stesso già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati, per quanto riguarda l'edificato esistente, tengono conto delle seguenti caratteristiche: epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme, tipo e completezza di finiture, dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva, stato di conservazione e manutenzione, dotazione e consistenza delle parti comuni, ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Si tiene conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore con mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le assai critiche condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.
- L'esistenza del diritto di superficie.

### VALORE LOTTO UNICO

#### Stima del bene descritto:

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

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
Sub. 70							
Alloggio	P1	Superficie utile	44,6	100%	44,60		
	P1	Terrazza	32,9	25%	8,23		
					<b>52,83</b>	€ 1.100,00	<b>€ 58.113,00</b>
<b>Valore totale</b>							<b>€ 58.113,00</b>

Al valore del compendio immobiliare vengono detratti i seguenti capitoli:

- Costi di ripristino (capo 5.6) € 500,00
- Spese condominiali (capo 5.8) € 1.649,10

**Valore di mercato complessivo € 55.963,90**

## **BASE D'ASTA**

Al valore di mercato sopra determinato, è applicata una riduzione del 14% CA tenendo conto dei vizi occulti e di quanto già esposto nell'indicare lo scopo della stima e valutato l'attuale momento congiunturale del mercato.

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

**Valore Base d'Asta**  
**€ 48.000,00**  
(Euro quarantottomila/00)

In applicazione della normativa vigente, si determina

**Valore Minimo dell'Offerta**  
**€ 36.000,00**  
(Euro trentaseimila/00)

## **5.13-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni di cui alla presente perizia hanno la seguente provenienza:

## **6- STATO CIVILE**

## **7- ELENCO ALLEGATI**

1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
2. VISURA CATASTALE STORICA SUB.70
3. PLANIMETRIA CATASTALE SUB.70
4. ELABORATO PLANIMETRICO
5. ELENCO DEI SUBALTERNI
6. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
7. ATTO DI PROVENIENZA
8. CONVENZIONE CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE
9. COMUNICAZIONE AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE
10. RENDICONTO CONSUNTIVO 2023-2024
11. RENDICONTO PREVENTIVO 2024-2025
12. CERTIFICATI
13. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
14. ALLEGATO "A"
15. ALLEGATO "B"

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, l'esperto estimatore, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per chiarimenti o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Reggio Emilia, lì 14.04.2025

**L'esperto estimatore designato**

---

Geom. Filippo Guidetti