

AMR

Arch. Anna Maria Ricci
Via L. Orsi 11
42017 Novellara (RE)
Email: amr@annamariaricci.it
annamaria.ricci@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 26/2025

Giudice delegato: **Dott.ssa CAMILLA SOMMARIVA**

Esecuzione promossa da:

CONDOMINIO "RESIDENCE I CEDRI 3"

Avv. Francesco Pruccoli

Contro:

.....
.....
.....

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: Arch. Anna Maria Ricci



Reggio Emilia- Via Montefiorino n°4

SOMMARIO

1. RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2. COMUNICAZIONI	4
3. DATI CATASTALI	4
3.1 Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento.....	4
3.2 Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia.....	5
3.3 Commenti alla situazione catastale	8
4. DESCRIZIONE DEI BENI.....	8
5. LOTTI DI VENDITA.....	8
5.1 Lotto n.1.....	8
5.1.1 Dati catastali.....	9
5.1.2 Immagini fotografiche	10
5.1.3 Descrizione commerciale	16
5.1.4 Regolarità edilizia	16
5.1.5 Eventuali opere di ripristino.....	17
5.1.6 Costi di regolarizzazione	18
5.1.7 Occupazione dell'immobile.....	18
5.1.8 Vincoli e oneri giuridici.....	18
5.1.9 Diritto di prelazione	18
5.1.10 Valore del bene	18
5.1.11 Atto di provenienza dei beni.....	19
5.1.12 Note e verifiche	20
6. Stato civile dei debitori.....	20
7 . Elenco degli allegati	20

PROCEDURA RG n.26/2025

1. TABELLA RIASSUNTIVA E DATI GENERALI :

Esecutati:

- , codice fiscale:
- , codice fiscale:
- , codice fiscale:

Creditore Procedente:

- **CONDOMINIO "RESIDENCE I CEDRI 3"**, Amministratore Rag. Meriadri Lino , rappresentato, assistito e difeso dall' Avv. Francesco Pruccoli del Foro di Reggio Emilia, domiciliato presso lo studio in Reggio Emilia, di Via del Cristo n°4, PEC francesco.pruccoli@ordineavvocatireggioemilia.it

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.	SI	- Trascrizione Registro generale n. 4314, Registro particolare n. 3071 del 06/03/2025, ATTO GIUDIZIARIO Ufficiale Giudiziario Reggio Emilia, Numero di rep. 706, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PIENA PROPRIETÀ				
UBICAZIONE IMMOMILI	-	Reggio Emilia- Via Montefiorino n°4				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALI e SUB.</i>	/	<i>categoria</i>
		REGGIO EMILIA	169	Part.27, Sub.37; Part.28 -Sub.5		A/3+A/6
CONFORMITÀ CATASTALE	no	NON conforme				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	NON conforme				
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO	NON conforme				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	//				
STATO OCCUPAZIONALE	si	libero				
STATO DI ARREDAMENTO	/	Scarso valore				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	/	nessuno				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	/	/				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	si	€. 7.917,39 Luciana Bertolini amministratore Condominio Casini				

Procedura esecutiva immobiliare RG 26/2025
GE Dott.ssa Camilla Sommariva

VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 68.000,00 - EURO SESSANTOTTOMILA/00
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 51.000,00 - EURO CINQUANTUNMILA/00
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	22/10/2025
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	Emilbanca, Via Adua 97/d Reggio Emilia

- Data conferimento incarico: 02/05/25
- Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 22/09/2025
- Udienda: 22/10/2025;
- Data trascrizione pignoramento:

- Trascrizione Registro generale n. 4314, Registro particolare n. 3071 del 06/03/2025, ATTO GIUDIZIARIO Ufficiale Giudiziario Reggio Emilia, Numero di rep. 706, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare il creditore procedente tramite l'Avvocato Francesco Pruccoli che lo rappresenta, mezzo mail/pec.

I sopralluoghi effettuati sono stati due.

I debitori sono stati avvertiti del primo sopralluogo congiunto effettuato con il Custode Giudiziario il 30/05/25, durante il quale i suddetti non hanno dato disponibilità a farci visionare gli immobili, e successivamente con mail all'indirizzo, nonchè telefonicamente al n°.....3518938493, allo scopo di indicare nuovamente il giorno del secondo sopralluogo concordato e le modalità di svolgimento. Il secondo sopralluogo si è tenuto il 21/07/25, alla presenza del Custode Giudiziario.

Copia della presente perizia verrà trasmessa mezzo PEC all'avvocato di parte procedente al seguente indirizzo: francesco.pruccoli@ordineavvocatireggioemilia.it

Inoltre, la suddetta verrà trasmessa mezzo mail ai debitori all'indirizzo comunicato

.....

3. DATI CATASTALI

3.1 Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento.

Intestatari:

- per la quota di 4/6 della piena proprietà
- per la quota di 1/6 della piena proprietà
- per la quota di 1/6 della piena proprietà

Ia –

Beni censiti al **Catasto Fabbricati (C.F.)** - Reggio Emilia, Via Montefiorino n°4

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Zona censuaria	Particella e Subalterno	Consistenza e superficie Catastale	Categoria e classe	Rendita
Abitazioni di tipo popolare	Reggio Emilia, Via Montefiorino 4	169	//	Part.27 sub 37		A/3	//
Autorimessa	Reggio Emilia, Via Montefiorino 4	169	//	Part.28 sub 35		C/6	//

3.2 Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia.

I dati presenti nell'atto di pignoramento non confermano quelli catastali, risultanti alla data della perizia di tutti i beni pignorati. In particolare il pignoramento colpisce i sigg.ri per la quota di 4/6 della piena proprietà, per la quota di 1/6 della piena proprietà e per la quota di 1/6 della piena proprietà, ma, nelle visure catastali al 08/05/2025, risulta anche la sig.ra quale usufruttuaria per la quota di 1/1, e suddetti sig.ri solo nudi proprietari.

Intestatari:

- usufruttuaria per la quota di 1/1
- nudo proprietario per la quota di 4/6
- nudo proprietario per la quota di 1/6
- nudo proprietario per la quota di 1/6

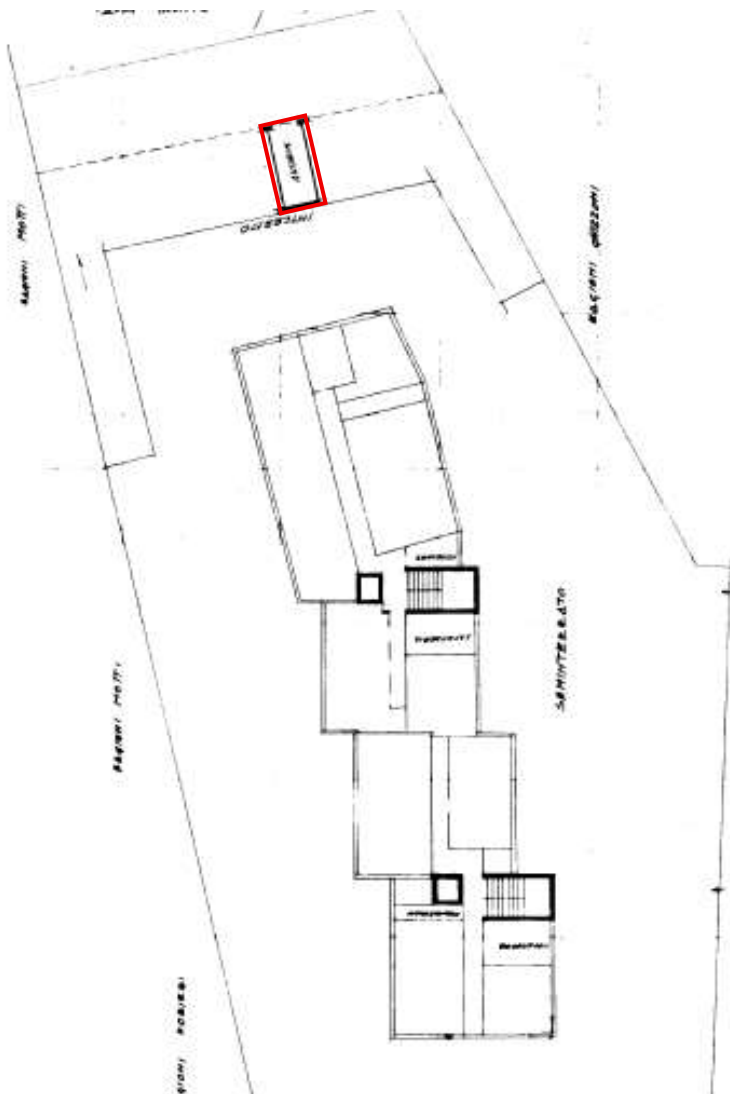
Ila –

Beni censiti al **Catasto Fabbricati (C.F.)** - Reggio Emilia, Via Montefiorino n°4

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Zona censuaria	Particella e Subalterno	Consistenza e superficie Catastale	Categoria e classe	Rendita
Abitazioni di tipo popolare	Reggio Emilia, Via Montefiorino 4 P. T, 8°	169	2	Part.27 sub 37	6 vani Totale: 95 m ² Tot. escluse aree Scoperte 93 m ²	A/3 Classe 5	€ 449,32
Autorimessa	Reggio Emilia, Via Montefiorino 4 P.S1	169	2	Part.28 sub 5	Consistenza 10 m ² Totale 12 m ²	C/6 Classe 6	€ 41,32

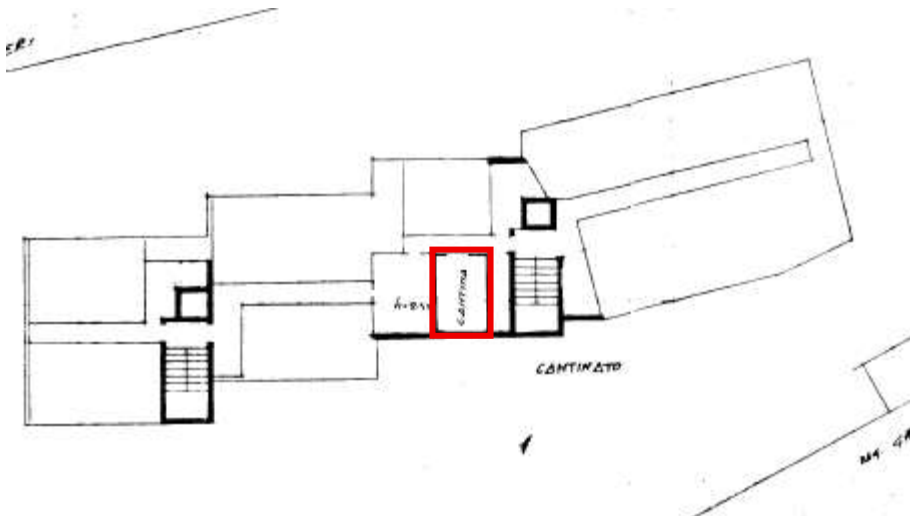


Stralcio di mappa catastale
Fig. 169 – Part. 27/28-

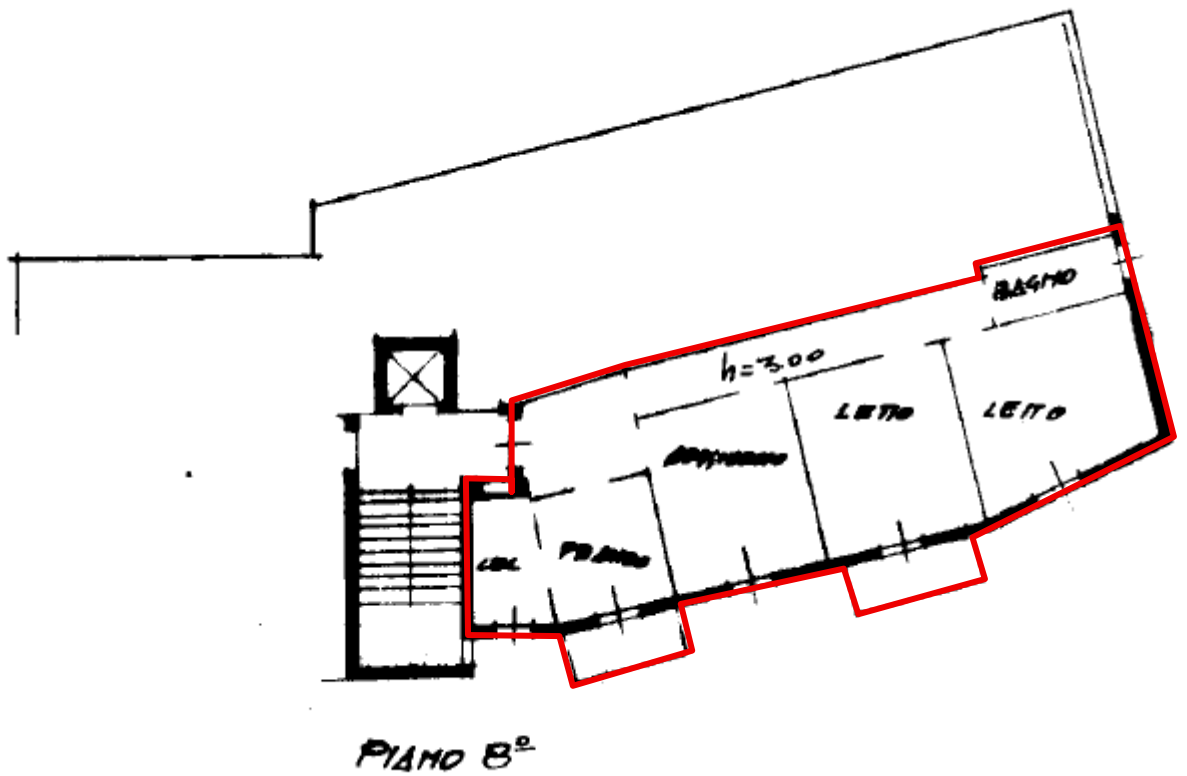


Stralcio dalla planimetria catastale
Fig. 169 – Part. 28 – sub.5
(autorimessa Piano S1)





Stralcio dalla planimetria catastale
Fig. 169- Part. 27-Sub 37
(cantina P S1 e appartamento P. 8°)



3.3 Commenti alla situazione catastale

I dati catastali riportati nello Schema **la** sono quelli desunti dagli atti di pignoramento, quelli dello Schema **Ila** sono quelli della situazione catastale attuale, relativamente ai beni immobili citati nell'atto di pignoramento. Non si evidenziano discrepanze tra lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo e le planimetrie catastali agli atti. Tuttavia nelle visure catastali effettuate il 08/05/2025 è ancora presente tra gli intestatari la sig.ra Bonacini Ivana, deceduta il 07.02.2013, quale titolare di usufrutto del beni oggetto di stima, mentre ai debitori citati nel pignoramento in oggetto, sono assegnati ancora i diritti di nuda proprietà. Poiché i beni pignorati risultano in proprietà di per quote differenti a seguito di non rinuncia dell'eredità, **non è attestata la regolarità catastale completa**, poiché devono essere aggiornate le visure catastali con riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

4. PIENA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA

Trattasi di appartamento sito all'ottavo piano di un complesso residenziale plurifamigliare, sito in Reggio Emilia, in Via Montefiorino, 4. In zona caratterizzata da intensa densità abitativa, il condominio Casini, è inserito in area cortiliva risolta a verde ed in parte pavimentata, dove sono anche autorimesse di pertinenza. Il fabbricato esternamente è stato oggetto di recente intervento di miglioramento delle prestazioni energetiche, con la posa di parete ventilata a colorazioni tenui. Internamente non sono stati eseguiti ammodernamenti, per cui l'aspetto delle parti comuni, sebbene decoroso, presenta finiture e particolari coevi all'epoca di costruzione (abitabilità del 1964). Anche l'ascensore non è stato ammodernato, ma è funzionante. L'appartamento oggetto di stima, si trova all'ottavo piano. Composto da ingresso, stanza pranzo/cucina, soggiorno, due camere da letto, un lungo corridoio di collegamento ed un bagno, si affaccia verso Nord-Ovest e possiede due balconi. In condizioni manutentive pessime, necessita di ristrutturazione generale. I pavimenti sono in marmo ed in ceramica, le porte sono tamburate ed alcune possiedono il vetro centrale, gli infissi, fortemente ammalorati, mancano talvolta dei vetri, le pitture parietali presentano forti sgretolamenti e macchie diffuse. Il muro a lato del portoncino d'ingresso è stato in parte demolito ed occorre ripristinarlo. Nel condominio è previsto il teleriscaldamento. Al piano seminterrato sono la cantina e un'autorimessa, raggiungibile da rampa esterna comune. Servizi, ospedale e scuole in prossimità.

5. LOTTI DI VENDITA.

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di stima, si ritiene di consigliarne la **vendita in un lotto unico**.

5.1 Lotto n.1



**INQUADRAMENTO
TERRITORIALE**
Via Montefiorino 4 Reggio
Emilia



Proprietà
pignorate

Via Montefiorino 4

5.1.1 Dati catastali

Vengono riportati solamente i riferimenti catastali di Foglio, Particella e subalterno, con le relative specifiche tecniche.

Beni censiti al Catasto Fabbricati (C.F.) - Reggio Emilia, Via Montefiorino n°4

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Zona censuaria	Particella e Subalterno	Consistenza e superficie Catastale	Categoria e classe	Rendita
Abitazioni di tipo popolare	Reggio Emilia, Via Montefiorino 4 P. T, 8°	169	2	Part.27 sub 37	6 vani Totale: 95 m ² Tot. escluse aree Scoperte 93 m ²	A/3 Classe 5	€ 449,32

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Zona censuaria	Particella e Subalterno	Consistenza e superficie Catastale	Categoria e classe	Rendita
Autorimessa	Reggio Emilia, Via Montefiorino 4 P.S1	169	2	Part.28 sub 5	Consistenza 10 m ² Totale 12 m ²	C/6 Classe 6	€ 41,32

Confini :

- Abitazione: Nord parti comuni, Est proprietà di terzi, Ovest e Sud esterno;
- Cantina : Nord proprietà di terzi e terrapieno, Est, Ovest e Sud parti comuni
- Autorimessa: Nord, parti comuni, Est e Ovest proprietà di terzi, Sud terrapieno.

5.1.2 Immagini fotografiche

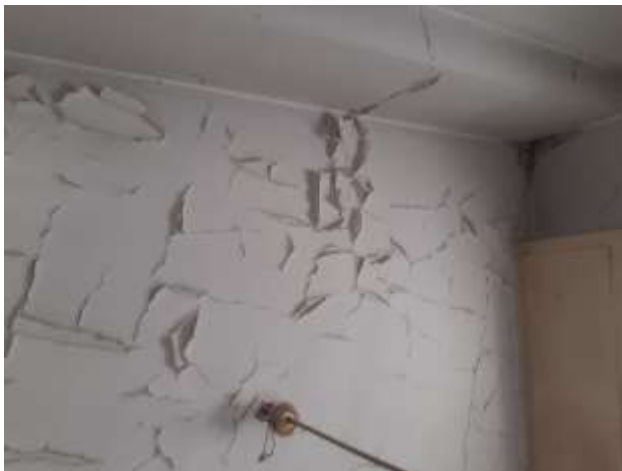


1. Esterno unità immobiliare. Piano 8°

2. Esterno/Interno: ingresso e scala comune



3. Interno: accesso alla proprietà. Porta d'ingresso e dettaglio serratura.



4. Interno: Cucina. Dettaglio infisso e soffitto



5. Interno: dettaglio infisso



6. Esterno: balcone e particolare infisso.





7. Interno: corridoio e soggiorno



8. Interno: camera da letto



9. Interno: camera da letto e particolare pavimentazioni



10. Interno: bagno



11. Interno/esterno: autorimessa e rampa d'accesso

5.1.3 Descrizione commerciale

Piena proprietà di appartamento con autorimessa e cantina in zona Arcispedale, in Via Montefiorino, composto da soggiorno, pranzo-cucina, bagno, corridoio, due camere da letto e due balconi, da ristrutturare internamente, fa parte di un condominio oggetto intervento recente di miglioramento delle prestazioni energetiche con realizzazione esterna di parete ventilata. Sito all'ottavo piano, raggiungibile sia da scala condominiale che con ascensore, si affaccia sul giardino interno con orientamento Nord-Ovest.

5.1.4 Regolarità edilizia.

Di seguito sono elencati i titoli edilizi relativi ai beni pignorati:

- PRA1962-28881: Autorizzazione Edilizia alla Costruzione di fabbricato civile;
- PRA1963-7425 Certificazione sulla Licenza di Costruzione n°28881/62;
- PRA1964-11804 Abitabilità;
- PRA1986-15962 Condono Mod. 47/85 per modifiche parti comuni, seminterrato e alloggio del custode ;
- PRA2014-30655 Manutenzione ordinaria della copertura (parti comuni);


- PRA2021-256376 Riqualificazione energetica, interventi strutturali locali (parti comuni) CILAS /Superbonus;
- PRA2021-283491 Ex - Legge 10/91(parti comuni);
- PRA2022-8903 Dichiarazione Piano Aria Integrato Regionale;
- PRA2024-9931 Comunicazione fine lavori CILAS pg.2021/256376 del 26/11/2021 riqualificazione energetica, interventi strutturali locali.

L'appartamento oggetto di pignoramento non hanno subito variazioni dal momento della costruzione ante 1967. Gli interventi di miglioramento energetico hanno interessato esternamente il fabbricato e all'interno dell'appartamento non sono stati effettuati interventi. Alcune finestre ad esempio sono senza vetri e gli infissi sono in pessime condizioni conservative.

Si fa presente che, poiché non è stato possibile entrare nella cantina e verificarne la consistenza e le caratteristiche, la scrivente non attesta la piena congruità edilizia. L'appartamento e l'autorimessa sono corrispondenti alle planimetrie catastali. Presso l'Amministrazione Comunale non è depositata la planimetria dell'appartamento oggetto di stima, sin dal progetto iniziale.

Inquadramento Urbanistico: Gli immobili pignorati ricadono secondo le indicazioni del RUE del Comune di Reggio Emilia (Capo Rue V), in ambito Auc3 (Art. 33), tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa, in ambito classificato dal PSC quale urbano consolidato prevalentemente residenziale.



 Auc3 - tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa

5.1.5 Eventuali opere di ripristino

Non sono previste opere di ripristino

5.1.6 Costi di regolarizzazione

Non sono previsti costi per regolarizzare opere non licenziate, ma solamente aggiornamento dell'intestazione nella visura catastale. Costi ipotizzati € 1000. Tale costo sarà ricompreso nelle percentuali di deprezzamento nel capitolo relativo al "valore del bene.

5.1.7 Occupazione dell'immobile

L'immobile risulta libero.

5.1.8 Vincoli e oneri giuridici

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: non riscontrate

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura:

Trascrizione Registro generale n. 4314, Registro particolare n. 3071 del 06/03/2025, ATTO GIUDIZIARIO Ufficiale Giudiziario Reggio Emilia, Numero di rep. 706, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore del CONDOMINIO "RESIDENCE I CEDRI 3", CF 910 701 40354, c/o Avv. Francesco Pruccoli - Via del Cristo 4 - Reggio Emilia contro, CF:....., CF :....., CF: per la quota totale di 1/1 degli immobili al Fg.169, Part.27-Sub. 37 e Fg.169, Part.28-Sub. 5.

Note : risulta trascritto un precedente pignoramento in data 09.02.2018 ai n.ri 3479/2242 a favore del CONDOMINIO CASINI, oggi estinto, poiché il creditore è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ma non è stato cancellato.

5.1.9 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

5.1.10 Valore del bene

Valutazione dei beni: scopo della stima e aspetto economico che la risolve

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

Si ritiene di attribuire agli immobili un valore desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, all'esposizione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai servizi, alla consistenza, alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene. Vista la situazione generale degli immobili pignorati, che necessitano di ristrutturazione totale, si attribuisce ai suddetti un valore a corpo.

Sono considerate ai fini della stima anche la regolarità edilizio-urbanistica e catastale.

Al suddetto valore totale saranno decurtate quote percentuali o specificatamente riscontrate derivanti dai fattori strettamente correlati alla procedura stessa, quali il deprezzamento dovuto alla vendita tramite Asta Giudiziaria ed eventuale presenza di vizi occulti (penalizzante rispetto alla quotazione di mercato del 20%).

Valore lotto a corpo

- Abitazione con cantina ed autorimessa come da scheda catastale.

€ 95.000

Valore risultante complessivo a corpo

► € 95.000,00

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato.

Trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi occulti, gravata da tempi e modalità, la valutazione in caso di asta viene ridotta del 20%, per un totale di € 19.000,00 (tale deprezzamento include anche le spese di regolarizzazione catastale)

Deprezzamento:

20% per esecuzione forzata:

- € 19.000,00

Insoluti condominiali (vedasi paragrafo 5.1.12)

- € 7.917,39

Totale deprezzamento (con arrotondamento)

- Euro 27.000,00

Valore venale delle proprietà pignorate

Euro 68.000,00

Da cui:

Valore a base d'asta	€ 68.000,00
Offerta minima (L.132 -06/08/2015 pari alla riduzione del 25% del valore a base d'asta - € 17.000,00).	€ 51.000,00

5.1.11 Atto di provenienza dei beni.

1. Documento del 12/09/1985 Voltura in atti dal 20/07/1988 Repertorio n.: 4960 Rogante G. VARCHETTA Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE); Registrazione UR Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) n.6504 del 23/09/1985 (n. 7520/1985);
2. Ricongiungimento di usufrutto del 27/09/2005 - R.U. DI MORINELLI CARLO Voltura n.10900.1/2005 - Pratica n. RE0135190 in atti dal 07/11/2005;
3. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/08/2010 - UU Sede REGGIO
4. NELL'EMILIA (RE) Registrazione Volume 9990 n. 2738registrato in data 03/08/2012 - successione di Montanari Marco Voltura n. 8832.1/2012 – Pratica n. RE0136684 in atti dal 25/09/2012.
5. Manca la successione (Cf): il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà non è mai stato denunciato in catasto.

5.1.12 Note e verifiche

- **Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate** : non risultano contratti di locazione dall'interrogazione del Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate.
- **Verifica di eventuali pendenze condominiali**: Le pendenze verso il Condominio ammontano a €. 7.917,39 in base a quanto dichiarato dall'Amministratrice del Condominio Casini Via Montefiorino 4, Sig.ra Luciana Bertolini tel. uff 0522/922176, mail lubertolini@gestioni-condominiali.com . Si fa presente che lo stesso Condominio Casini, ha presentato atto d'intervento nella presente procedura, a cura dell'Avv. Sonia Camellini (in allegato sono il consuntivo spese condominiali e l'atto d'intervento)
-

6. Stato civile dei debitori :

- ;
- ;
- ;

7 . Elenco degli allegati

- 7.1 Atto di pignoramento
- 7.2 Atto di provenienza
- 7.3 Estratto di mappa catastale
- 7.4 Planimetrie catastali
- 7.5 Visure catastali storiche
- 7.6 Verifiche edilizie
- 7.7 Allegati A-B-C
- 7.8 Ispezioni ipotecarie/verifiche esistenza contratti locazione presso Agenzia delle Entrate/Stato civile/Pendenze condominiali e atto d'intervento del Condominio Casini.
- 7.9 CD contenenti la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica.

Novellara RE, lì 31/08/25

L'esperto designato
arch. Anna Maria Ricci
(documento firmato digitalmente)