



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 226/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Procedente: Prisma SPV S.r.l. (Do Valute Spa) - con l'Avv.to Pasquale Granato

Contro: [REDACTED]

Interventi: Agenzia Entrate – Riscossione - Agente della Riscossione per la Provincia di Reggio Emilia

ELABORATO PERITALE e RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Bene Immobile sito a:
Reggio Emilia (RE)
Via E. Spallanzani n. 4



STUDIO TECNICO
Geom. Gazzotti Mauro Domenico
Corso Trieste, 69/b
42010 Toano (RE)



QUADRO RIASSUNTIVO

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO - RG / RP.	SI	29/12/2023 - 29300 / 21686				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PIENA PROPRIETÀ - QUOTA 1/2 rispettivamente in capo a ciascun esecutato				
UBICAZIONE IMMOMILI	-	Reggio Emilia (RE), Via E. Spallanzani n. 4				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Categoria/ Qualità
		Reggio Emilia (RE)	86 86	122 122	3 12	A/2 C/6
CONFORMITÀ CATASTALE	NO	Vedasi paragrafo §3.3				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	Vedasi paragrafo §5.1.3				
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI	Installati all'epoca di realizzazione degli edifici - Certificazioni depositate				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	Vedasi paragrafo §5.1.3.				
STATO OCCUPAZIONALE	-	L'immobile è occupato dalla famiglia dei debitori				
STATO DI ARREDAMENTO	-	E' presente arredamento (vedasi paragrafo §6)				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO	Non presenti				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO	Non presenti				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO	Non risultano insoluti				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 72.000,00 - Euro settantaduemila/00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 54.000,00 - Euro cinquantaquattromila/00					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	09.04.2025 - a trattazione scritta					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	EMILBANCA , Via Adua n. 97/d, - REGGIO EMILIA					



SOMMARIO

1.	RIASSUNTO E DATI GENERALI.....	4
2.	OPERAZIONI PERITALI.....	5
2.1	- COMUNICAZIONI ALLE PARTI.....	5
2.2	- ATTIVITA' PERITALE.....	5
2.3	- ACCESSO AGLI IMMOBILI.....	6
3.	DATI CATASTALI.....	7
3.1	- DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO.....	7
3.2	- DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DELLA PERIZIA.....	7
3.3	- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	8
4.	DESCRIZIONE DEI BENI.....	9
5.	LOTTO DI VENDITA.....	11
5.1	- LOTTO n° 1 -unico-.....	11
5.1.1	- LOTTO 1 (unico): dati catastali.....	11
5.1.2	- LOTTO 1 (unico): descrizione commerciale.....	11
5.1.3	- LOTTO 1 (UNICO): regolarità e conformità dell'immobile.....	12
5.1.4	- LOTTO 1 (unico): eventuali opere di ripristino.....	12
5.1.5	- LOTTO 1 (unico): costi di regolarizzazione.....	12
5.1.6	- LOTTO 1 (unico): occupazione immobile - stato locatizio.....	12
5.1.7	- LOTTO 1 (unico): vincoli ed oneri giuridici.....	13
5.1.8	- LOTTO 1 (unico): diritto di prelazione.....	14
5.1.9	- LOTTO 1 (unico): valore del bene.....	14
5.1.10	- LOTTO 1 (unico): atti di provenienza dei beni.....	17
5.1.11	- LOTTO 1 (unico): situazione condominiale.....	17
5.1.12	- LOTTO 1 (unico): elaborato fotografico e grafico.....	18
6.	ALTRE OSSERVAZIONI.....	27
7.	ELENCO ALLEGATI.....	27



1. RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura Esecutiva: n. 226/2023

Esecutati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Procedente:

PRISMA SPV Srl

Lungotevere Flaminio n. 18 - 00143 Roma (RM)
C.F.: 05028250263

con:

Avv.to Granato Pasquale

Via Santa Maria n. 2 - c.a.p. 42015 - Correggio (RE)
Tel. 0522 - 512887

pasquale.granato@ordineavvocatireggioemilia.it

(p.e.c.)

Intervento:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Riscossione

Agente della Riscossione per la Provincia di Reggio Emilia

Via Giuseppe Grezar n. 14 - 00142 Roma (RM)
C.F. 13756881002

in persona del procuratore speciale Sig.ra [REDACTED]

Delegata con atto Notaio Marco De Luca in Roma
del 25 luglio 2019 rep. 44967 racc. 25871

ero.area.territoriale.re@pec.agenziariscossione.gov.it

(p.e.c.)

Esperto Designato:

Geom. Gazzotti Mauro Domenico

Toano (RE) - c.a.p. 42010 - C.so Trieste, 69/b
Tel. 0522.805516 - Cell. 346.0859276

maurogazzotti@gmail.com

maurodomenico.gazzotti@geopec.it

(e-mail)

(p.e.c.)

Data Conferimento Incarico:

03 ottobre 2024

Data Consegna Relazione
presso Cancelleria (scadenza):

10 marzo 2025

Udienza di Comparizione:

09 aprile 2025

trattazione scritta

Trascrizione Pignoramento:

29 dicembre 2023

R.G./R.P. 29300 / 21686

Banca Designata:

EMILBANCA

Via Adua, 97/d - Reggio Emilia



2. OPERAZIONI PERITALI

2.1 - COMUNICAZIONI ALLE PARTI

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

- Avv.to Pasquale Granato, per la procedente;
- Agenzia delle entrate - Riscossione, Agente della Riscossione per la Provincia di Reggio Emilia;
- Esecutati (via Racc.ta A.R.).

La presente relazione, oltre che depositata agli atti del PCT, sarà inoltrata al legale della procedente, alle parti intervenute, depositata in copia all'Associazione Notarile nonché all'Istituto Vendita Giudiziarie in via Saragat di Reggio Emilia ed inviata tramite posta elettronica al soggetto esecutato.

2.2 - ATTIVITA' PERITALE

L'esperto designato, esaminata la documentazione estratta in copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto di pignoramento e al certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale ex art. 567 C.p.c., in ossequio ai punti B), C), D), E), F), G), H), I) e J) dell'incarico conferitogli, ha provveduto:

- ad accedere agli immobili oggetto di esecuzione per rilevarne la consistenza, scattare fotografie, accertarne lo stato conservativo, verificarne e la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi, verificare lo stato di possesso/godimento, identificarne gli occupanti e reperire gli eventuali titoli che ne legittimano la loro occupazione (se sussistenti e resi disponibili dagli stessi) e quant'altro conferito al punto "F" dell'incarico;
- ad accertare presso l'Agenzia delle Entrate l'eventuale sussistenza di contratti di locazione e, comunque, di titoli registrati opponibili alla procedura, che legittimino l'occupazione dei terzi occupanti (punto "H" dell'incarico);
- a richiedere presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili per confrontarvi lo stato rilevato (punto "C.c." dell'incarico);
- ad accertare presso l'ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) la situazione ipotecaria degli immobili pignorati (punto "C.d." dell'incarico);
- a reperire ed esaminare il contenuto dell'atto di provenienza, per accertare la sussistenza del diritto reale pignorato, l'esistenza di eventuali servitù ecc. (punto "C.e." dell'incarico);
- a verificare la sussistenza ed eventualmente richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per gli immobili oggetto di esecuzione, le pratiche edilizie ed urbanistiche che legittimano lo stato di fatto per confrontarne la conformità edilizia ed urbanistica e, se del caso, proporre eventuali sanatorie e/o opere di ripristino, oltre a verificare eventuali obblighi non ancora adempiuti derivanti da convenzioni urbanistiche, oltre a vincoli preordinati all'esproprio, cessioni di cubatura e, se del caso, controllo degli indici di edificabilità (punto "D" dell'incarico);
- ad attingere al vigente strumento di pianificazione urbanistica al fine di prendere atto dell'inquadramento urbanistico-edilizio dell'immobile pignorato;
- a verificare l'eventuale sussistenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello stato (punto "E" dell'incarico);
- a richiedere presso l'ufficio anagrafico del comune di residenza lo stato civile dei debitori (punto "I" dell'incarico);
- a verificare eventuali cause pendenti sugli immobili pignorati se risultanti presso i RR.II (punto "J.a." dell'incarico);
- a verificare, se del caso, il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (punto "J.b." dell'incarico);
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertare se esistono spese insolte verso il condominio qualora sussistente (punto "G" dell'incarico);
- a predisporre la presente relazione secondo quanto indicato al punto "J)" dell'incarico conferito al sottoscritto.



2.3 - ACCESSO AGLI IMMOBILI

Le attività di accesso e rilevamento degli immobili pignorati venivano fissata ed eseguita il giorno 04.11.2024.

Durante il predetto sopralluogo si è identificato e rilevato geometricamente l'immobile e sono state scattate fotografie allo stesso, prendendone contestualmente visione dello stato di conservazione.

All'atto del sopralluogo, era presente il debitore signor Foscatto Aldino, il quale ha consentito l'accesso dei locali e si è dimostrato collaborativo con il tecnico scrivente per il corretto svolgimento delle operazioni peritali.



3. DATI CATASTALI

3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

Agli atti di pignoramento immobiliare (*Allegato 6*) Rep. n° 6593 del 29.11.2023, trascritto a Reggio Emilia in data 29.12.2023 al R.G. n° 29300 e R.P. n° 21868, la situazione catastale era la stessa di quella sussistente alla data della presente perizia e meglio descritta al successivo paragrafo 3.2.

3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DELLA PERIZIA

All'atto della presente perizia la situazione catastale dei beni pignorati è la seguente, così come rappresentato dalle tabelle che seguono.

Tipologia immobile	Ubicazione	DATI CATASTALI - COMUNE DI REGGIO EMILIA								
		Cat.	Foglio	Z.C.	Mappale	Sub.	Categoria - Classe	Consistenza	Sup. cat.le mq.	Rendita Catastale
F A B B R I C A T I										
1) Abitazione Piano 1	Reggio Emilia (RE) - Via Amilcare Cipriani	F	86	-	122	3	A/2 - cl. 3 [^]	5,5 vani		€ 539,70
2) Autorimessa Piano T	Reggio Emilia (RE) - Via Amilcare Cipriani	F	86	-	122	12	C/6 - cl. 4 [^]	32 mq		€ 95,85
Ditta Intestata agli immobili:	██████████					C.F.:	██████████	Proprietà per 1/2		
	██████████					C.F.:	██████████	Proprietà per 1/2		

Per completezza di esposizione si indicano di seguito anche i dati censuari presso la sezione Catasto Terreni delle particelle iscritte al Catasto Fabbricati che costituiscono il sedime degli edifici e le aree di pertinenza.

Tipologia immobile	Ubicazione	DATI CATASTALI - CATASTO TERRENI - COMUNE DI REGGIO EMILIA						
		Foglio	Z.C.	Mappale	Subal-Terno	Qualità / Classe	Consistenza	Redditi Dominicale / Agrario
Sedime edifici e area cortiliva	Reggio Emilia (RE)	86	-	122	-	Ente Urbano	1317 mq. ¹	-
Ditta intestata degli Immobili:	Aree di enti urbani ²							

¹ Superficie nominale risultante dalla visura catastale al Catasto Terreni - Il dato indicato è riferito a tutta la particella, che può comprendere anche altre unità immobiliari al Catasto Fabbricati, non oggetto di pignoramento.

² Intestazione corretta presso la sezione "Catasto Terreni" - Indica che si tratta di una particella allibrata presso la sezione "Catasto dei Fabbricati".



3.3 – COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

In forza di quanto già enunciato al precedente paragrafo §3.1 è possibile affermare che vi è corrispondenza tra gli identificativi dei beni pignorati e di quelli accatastati.

E' possibile altresì affermare inoltre che **non vi è corrispondenza** tra le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi, in quanto risultano alcune differenze geometriche dei locali (camera da letto della zona centrale di dimensioni più ridotte, cucina di larghezza maggiore, traslazione finestra della cantina); inoltre è da aggiornare l'indirizzo di ubicazione dei beni, in quanto gli stessi risultano collocati in Via E. Spallanzani n. 4 e non in Via Amilcare Cipriani, come riportato in visura catastale, riferimento a vecchia toponomastica superata.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI

Gli adempimenti catastali da eseguire comportano un costo presunto di **Euro 1.200,00**, compresi IVA, oneri previdenziali del professionista e diritti catastali.



4. DESCRIZIONE DEI BENI

COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare pignorato è costituito dalla piena proprietà degli esecutati di:

Corpo 1 - Piena ed intera proprietà di **alloggio posto al piano primo con annesso locale accessorio ad uso cantina al piano terra** (mappale 122 sub. 3).

Corpo 2 - Piena ed intera proprietà di **autorimessa posta al piano terra** (mappale 122 sub. 12).

Quanto sopra, oltre ad accessori e beni comuni evidenziati di seguito e alle parti comuni come indicate all'art. 1117 del c.c.

Il tutto inserito in contesto residenziale di tipologia condominiale, il quale si sviluppa su 3 piani fuori terra, situato in comune di Reggio Emilia (RE), via Ernesto Spallanzani n. 4.

UBICAZIONE

I beni sono ubicati in Via Ernesto Spallanzani n. 4 nella zona periferica nord-occidentale del capoluogo di Reggio Emilia, in un'area che comprende diversi edifici residenziali, ma che è per la maggior parte a vocazione industriale/artigianale; è altresì attigua alle zone agricole extraurbane della prima periferia. Si ritiene che in detta area vi siano aree verdi e parcheggi in misura adeguata alle esigenze della popolazione residente.

E' possibile altresì affermare che la zona è adeguatamente servita dai mezzi pubblici per l'accesso ai servizi primari, sono presenti esercizi commerciali di prima necessità (negozi, supermercati, farmacie, ecc.).

DESCRIZIONE SINTETICO/SCHEMATICA DEI BENI

Complesso immobiliare - Edificio e parti comuni.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono costituite da un appartamento con relative cantina e locale autorimessa facenti parte di un contesto condominiale comprendente n. 2 edifici residenziali gemelli che comprendono complessivamente n. 12 unità abitative e n. 12 autorimesse.

Le suddette costruzioni sono state edificate all'inizio nel corso dell'anno 1999 e come detto sopra si trovano nella zona periferica nord-ovest di Reggio Emilia. Si sviluppano ciascuna su 3 piani fuori terra: l'unità abitativa oggetto di pignoramento è ubicata al piano primo della palazzina situata più ad est, mentre la cantina e l'autorimessa sono situate al piano terra.

Lo stabile non è provvisto di ascensore per l'accesso ai piani superiori.

Il complesso condominiale in oggetto è realizzato con strutture murarie in laterizio esternamente intonacate e tinteggiate, strutture orizzontali e copertura in solai di laterizio con soletta in c.a. collaborante di rinforzo, solette dei balconi in cemento armato con parapetti in laterizio a vista. I pianerottoli ed il vano scala comune hanno pavimentazione in marmo e sono dotati di ringhiere metalliche.

La proprietà condominiale è completamente recintata con muretto in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica, le aree sono sistemate in parte a verde con siepe verso il confine occidentale, mentre i percorsi carrabili sono pavimentati con masselli autobloccanti e quelli pedonali in piastrelle di graniglia.

Stato Manutenitivo edificio condominiale secondo elenco che segue: "normale".

Immobile Pignorato.

Corpo 1

Come detto sopra, l'appartamento è situato al piano primo del fabbricato ed è accessibile dal vano scala comune dislocato ad ovest. Si compone di soggiorno-pranzo, cucina, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone. La cantina, vano accessorio di questa unità, è collocata al piano terra. L'unità in oggetto non risulta essere stata sottoposta a interventi di manutenzione straordinaria dopo l'edificazione originaria del 1999.



Le pareti interne sono in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate con colori di tonalità chiare, così come i soffitti. Le pareti dei servizi igienici e quelle della cucina sono dotate di rivestimento ceramico. I pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica.

Le porte interne sono tutte a battente in legno tamburato, mentre l'ingresso è dotato di porta blindata.

I serramenti esterni sono in legno con vetro camera, di originaria installazione, con avvolgibili in PVC.

A livello impiantistico, si segnala che il riscaldamento è autonomo a termosifoni, alimentato da caldaia murale a gas metano.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; i cavi sono correnti all'interno di "tubo flex" e sono del tipo sfilabile. Il servizio igienico è dotato di tazza w.c., bidet, doccia e lavabo. Si segnala la presenza di impianto di climatizzazione (2 apparecchi split).

All'interno dell'alloggio, sono presenti segni di umidità e muffe nella pareti a nord delle due camere da letto, a parete e a soffitto. Sono altresì ben visibili segni di infiltrazioni d'acqua (possibile perdita di scarichi dal piano superiore) nel soffitto del servizio igienico.

L'alloggio ha altezza netta interna di ml. 2,75.

La cantina, di modeste dimensioni, di altezza ml. 2,45, è accessibile da corridoio comune attraverso porta metallica, internamente si presenta con pareti intonacate e tinteggiate di bianco, il pavimento è in piastrelle ceramiche.

Stato Manutentivo unità immobiliare secondo elenco che segue: "**normale**".

Corpo 2.

L'autorimessa a forma rettangolare allungata al piano terra è stata recentemente trasformata e suddivisa in modo non autorizzato in tre ambienti più piccoli (ripostiglio, letto e bagno). Il pavimento è in ceramica, così come il rivestimento del bagno, le pareti interne realizzate in cartongesso, rasate e tinteggiate come l'intradosso dei paramenti murari esterni. Nel ripostiglio è stato realizzato un controsoffitto a pannelli in fibra minerale. Il portone di accesso è del tipo basculante manuale in metallo. L'altezza netta interna è di ml. 2,40.

Stato Manutentivo unità immobiliare secondo elenco che segue: "**discreto**".

Ottimo - per edifici di nuova costruzione o integrale ristrutturazione, per i primi cinque anni di vita, in uno stato di integrità totale o, comunque, con degrado dovuto alla normale utilizzazione. Nessun intervento necessario - Per edifici o immobili che, nonostante la vetustà, sono integri e perfettamente mantenuti e non necessitano di alcun intervento.

Buono - per edifici di nuova costruzione o integrale ristrutturazione da cinque a dieci anni di vita, o eventualmente anche oltre ma con degrado contenuto, dovuto alla normale utilizzazione. Necessarie opere di manutenzione ordinaria quali tinte interni, verniciatura serramenti lignei ecc. -

Discreto - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre dieci anni e sino venti/trenta anni di vita, ben mantenuti nel tempo anche attraverso manutenzioni ordinarie, straordinarie e/o innovazioni, ove oggi siano opportune ancorché non necessarie solo opere di manutenzione ordinaria. -

Normale - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre venti/trenta anni, ove sono state eseguite opere di manutenzioni ordinaria e straordinaria e/o innovazioni ed appaiono mantenuti nel tempo in modo corretto, in cui sono presenti ed efficienti le minime dotazioni impiantistiche ancorché presumibilmente prossime alla sua sostituzione. Necessari interventi ordinari quali tinteggiature e stuccature, verniciature e riparazioni localizzate. -

Mediocre - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre venti/trenta anni, ove non sono mai state eseguite opere di manutenzioni e/o innovazioni ma appaiono tenuti nel tempo in modo corretto, in cui sono presenti ed efficienti le minime dotazioni impiantistiche ancorché presumibilmente prossime alla sua sostituzione. Necessari interventi ordinari quali tinteggiature e stuccature, verniciature e riparazioni localizzate. -

Scarso - per edifici costruiti da oltre trent'anni, ove non sono mai state fatte opere di manutenzioni straordinaria e siano evidenti segni di una inefficace e/o inesistente attività manutentiva, ove gli elementi accessori quali serramenti ecc. siano fortemente degradati e irrecuperabili, siano da eseguire opere di sostituzione delle pavimentazioni interne. Sono in ogni caso efficienti le dotazioni impiantistiche esistenti ancorché da verificare e revisionare e presumibilmente prossime alla sua sostituzione -

Scadente - sono necessari imminenti e importanti interventi di manutenzione straordinaria, quali il rifacimento dei pavimenti, degli impianti, dei serramenti ecc.

Degradato - sono necessari interventi di ristrutturazione integrale, comprese opere di ripristino strutturale. -

Fortemente Degradato - è necessaria la demolizione e ricostruzione, non presenta più i requisiti minimi di abitabilità o usabilità. -



5. LOTTI DI VENDITA

La consistenza, la composizione strutturale, tipologica e architettonica, la funzionalità e la fruibilità degli spazi, la destinazione d'uso e lo stato legittimato del compendio immobiliare pignorato, inducono a non suddividere lo stesso in più lotti di vendita. Pertanto, il sottoscritto estimatore propone la vendita in **unico Lotto n° 1**.

5.1- LOTTO n° 1 -unico-

5.1.1 – LOTTO 1 (unico): dati catastali

Trattandosi di vendita di unico lotto, si rimanda al precedente § 3.

5.1.2 – LOTTO 1 (unico): descrizione commerciale

A Reggio Emilia (RE), Via Ernesto Spallanzani, n. 4:

Piena ed intera proprietà di appartamento posto al piano primo di edificio residenziale condominiale, composto da soggiorno-pranzo, cucina, n. 2 camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone; autorimessa e cantina al piano terra.

Altezze utili interne: alloggio piano primo mt. 2,75, autorimessa piano terra mt. 2,40, cantina al piano terra mt. 2,48.

Anno di costruzione: 1999.

Superficie Commerciale ⁽³⁾: **mq. 74,39** (abitazione) – **mq. 36,88** (autorimessa).

Determinazione superficie commerciale e valore complessivo

Per la collocazione dell'immobile nel coerente segmento di mercato, si determina la "superficie commerciale" (o vendibile), anche in considerazione del fatto che, nel mercato immobiliare locale, è usuale riferirvi il valore mono-parametrico a metro quadrato dei beni immobili.

Descrizione	Sup. lorda (mq.)	Coeff.	Sup. comm.le (mq.)	Tot. sup. comm.le (mq.)	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione (Mappale 122 Sub. 3)						
Locali di abitazione piano primo	71,56	1,00	71,56			
Cantina piano terra	3,70	0,35	1,30			
Balcone piano primo	6,14	0,25	1,54			
				74,39	€ 1 100,00	€ 81 829,00
Autorimessa (Mappale 122 Sub. 12)						
Autorimessa piano terra	36,88	1,00	36,88			
				36,88	550,00	€ 20 284,00
Totale valutazione (da arrotondare)						€ 102 113,00



5.1.3 – LOTTO 1 (UNICO): regolarità e conformità dell'immobile

Regolarità Edilizia

L'edificio residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

30/12/1998	Concessione Edilizia n. 13026/1998	Esecuzione lavori NC5 nuovo impianto – Costruzione n. 2 palazzine residenziali
20/10/1999	Variante Edilizia n. 22061/1999	Variante a C.E. n. 13026/1998 – Ristrutturazione senza incremento di superficie utile e parziale cambio di intestazione
20/02/2001	Richiesta di Abitabilità n. 29181/2000	Attestazione di abitabilità

Rispetto ai titoli menzionati sopra, risultano presenti alcune difformità relative a modeste modifiche della distribuzione interna, quali camera da letto della zona centrale di dimensioni più ridotte, cucina di larghezza maggiore, traslazione finestra della cantina, che devono essere regolarizzate con una pratica di sanatoria.

Certificazione Energetica (APE o ACE)

Il sottoscritto ha svolto accesso al catasto energetico regionale per verificare la sussistenza di eventuali certificati. Non risulta presente alcun certificato energetico sull'immobile oggetto di pignoramento.

Dichiarazione di conformità degli impianti (L.46/1990 - D.M. 37/2008)

Agli atti del Comune di Reggio Emilia è presente la ricevuta di deposito delle Dichiarazioni di conformità rilasciate ai sensi della Legge 46/90 (prot. 2744 del 15/12/2000). Viene prodotta all'interno dell'allegato 5.

5.1.4 – LOTTO 1 (unico): eventuali opere di ripristino

Sono previste opere di ripristino, quali la rimozione delle pareti divisorie realizzate abusivamente all'interno dell'autorimessa, oltre alla rimozione dei sanitari del servizio igienico. Tale intervento, che si quantifica in **Euro 4.000,00**, si rende necessario al fine di ripristinare lo stato legittimo urbanistico e catastale.

5.1.5 – LOTTO 1 (unico): costi di regolarizzazione

I costi relativi alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica, evidenziata al precedente paragrafo §5.1.3, tra sanzione da corrispondere al comune di Reggio Emilia ed onorari professionali, ammontano complessivamente ad **Euro 5.000,00**.

5.1.6 – LOTTO 1 (unico): occupazione immobile – stato locatizio

Alla data di accesso, l'immobile risulta occupato dal nucleo familiare degli esecutati.



STATO CIVILE ESECUTATI

[REDACTED] e [REDACTED]; coniugati in regime di separazione dei beni.

5.1.7 – LOTTO 1 (unico): vincoli ed oneri giuridici**Vincoli giuridici a carico dell'acquirente**

- Non risultano domande giudiziali gravanti sugli immobili pignorati.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano convenzioni matrimoniali opponibili all'acquirente.

Vincoli giuridici a carico della procedura

Per l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni colpiti da pignoramento, da cancellarsi a carico della procedura, dalla data del pignoramento non ne emergono altre se non quelle già allora iscritte, dedotte dal certificato sostitutivo ex art. 567 c.p.c., che di seguito vengono riportate:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Reggio Emilia il 02.12.1999, al R.P. 6091 e R.G. 23839, repertorio 69512 del 17.11.1999, derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, per la somma complessiva pari ad € 340.000,00, a favore di "Bipop - Carire S.p.a." - C.F: 01386760175 - domicilio ipotecario eletto in Brescia (BS), via L. da Vinci n. 74 contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2 sugli immobili censiti catasto fabbricati al foglio 86, particella 122, sub 3 e 12;
- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Reggio Emilia il 05.12.1999, al R.P. 99801 e R.G. 39089, repertorio 97553/24924 del 17.11.2006, derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, per la somma complessiva pari ad € 76.500,00, a favore di "Bipop - Carire S.p.a." - C.F: 01386760175 - domicilio ipotecario eletto in Brescia (BS), via L. da Vinci n. 74 contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2 sugli immobili censiti catasto fabbricati al foglio 86, particella 122, sub 3 e 12;
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Reggio Emilia il 20.11.2014, al R.P. 2666 e R.G. 19269, repertorio 2806 del 18.09.2014, derivante da Decreto Ingiuntivo, per la somma complessiva pari ad € 100.000,00, a favore di "Unicredit S.p.a." - C.F: 00348170101 - con sede in Roma (RM), contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2 sugli immobili censiti catasto fabbricati al foglio 86, particella 122, sub 3 e 12;
- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** iscritta a Reggio Emilia il 28.05.2019, al R.P. 2002 e al R.G. 11482, repertorio 2673/9519 del 27.05.2019 derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo, per la somma complessiva pari ad € 51.063,58, a favore di "Agenzia delle Entrate - Riscossione" - C.F: 13756881002 - domicilio ipotecario eletto in Reggio Emilia (RE), Via F.lli Manfredi n. 6 contro [REDACTED] per la quota di 1/2 sugli immobili censiti catasto fabbricati al foglio 86, particella 122, sub 3 e 12;
- **Ipoteca in Rinnovazione** iscritta a Reggio Emilia il 05.11.2019, al R.P. 4155 e R.G. 23578, repertorio 69512 del 17.11.1999, derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, per la somma complessiva pari ad € 175.595,34, a favore di "Bipop - Carire S.p.a." - C.F: 01386760175 - domicilio ipotecario eletto in Brescia (BS), via L. da Vinci n. 74 contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2 sugli immobili censiti catasto fabbricati al foglio 86, particella 122, sub 3 e 12;



- **Verbale di Pignoramento Immobili** rep. n° 6593 del 29.11.2023, trascritto a Reggio Emilia il 29.12.2023 al R.P. n. 21686 e R.G. n. 29300, a favore di "Prisma SPV S.r.l." con sede in Roma (RM), Lungotevere Flaminio n. 18, C.F.: 05028250263 e contro gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] (Allegato 6).

5.1.8 – LOTTO 1 (unico): diritto di prelazione

Non sussistono diritti di prelazione a favore dello stato.

Confini

In relazione ai limiti della proprietà, secondo atti catastali, gli immobili oggetto di pignoramento identificati con il lotto n° 1, confinano come segue.

Quanto all'alloggio, al piano primo:

- a nord: con vuoto su area cortiliva comune sub. 27.
- a est: con vuoto su area cortiliva comune sub. 27.
- a sud: con altri alloggi sub. 1-2 e con vano scala comune sub. 13..
- a ovest: con vuoto su area cortiliva comune sub. 27.

Quanto alla cantina, al piano terra:

- a nord: con ingresso comune sub. 26.
- a est: con corridoio comune sub. 26.
- a sud: con altra cantina sub. 17.
- a ovest: con area cortiliva comune sub. 27.

Quanto all'autorimessa, al piano terra:

- a nord: con area cortiliva comune sub. 27.
- a est: con area cortiliva comune sub. 27.
- a sud: con altra autorimessa sub. 11.
- a ovest: con area cortiliva comune sub. 27.

5.1.9 – LOTTO 1 (unico): valore del bene

DEFINIZIONI

Valore di mercato (IV edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 4 § 2.2).

Secondo l'International Valuation Standard il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Valore di mercato (art 4 comma 1 punto 76 Regolamento UE 575/2013).

Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.

Valore di vendita forzata (V edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 3 § 2.13).

Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.

Segmento di Mercato (V edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 2).

Il processo di segmentazione consiste nella suddivisione del mercato immobiliare in segmenti i cui parametri identificano gli immobili con caratteristiche tecniche ed economiche comuni e simili fra loro. Costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibili dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato è definito dai seguenti principali parametri:



Localizzazione (ubicazione); Tipo di Contratto (compravendita, leasing ecc.); Tipologia Immobiliare (fabbricati, terreni, appartamenti, mansarde ecc.); Destinazione d'Uso (abitativa, commerciale, produttiva ecc.); Tipologia Edilizia (edifici multipiano, ville, capannoni, complessi immobiliari ecc.); Tipologia Dimensionale (piccola/media/grande secondo intervalli superficiali e volumetrici); Caratteri della Domanda e dell'Offerta; Forma di Mercato (concorrenza monopolistica, oligopolio, monopolio ecc.); Livello di Prezzo.

Superficie Commerciale.

Superfici lorde delle porzioni immobiliari considerate in ragione della loro tipologia e destinazione, misurate al lordo delle murature (in mezzaria se murature di confine con altre unità immobiliari ed interamente considerate se murature esterne o di confine con parti comuni dell'edificio), vuoto per pieno per le scale interne ad ogni piano che esse collegano. La superficie sarà computata due volte in caso di doppio volume (sarà poi applicato un coefficiente correttivo a discrezione del perito, caso per caso).

Ad ogni porzione immobiliare sarà applicato un coefficiente correttivo nel rispetto dello schema che segue:

- 1- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 2- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 3- 40% delle logge e/o verande coperte aventi una superficie fino a 10 m² (20% per la superficie eccedente i 10 m²)
- 4- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 m² (15% per la superficie eccedente i 10 m²)
- 5- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm.200
- 6- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm.200
- 7- nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm.150 (analogamente agli stessi criteri stabiliti dal Catasto Fabbricati)
- 8- l'area cortiliva esclusiva va valutata nella sua superficie e stimata a parte
- 9- l'area cortiliva comune è sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- 10- le autorimesse e i posti auto vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.

Le superfici sono dedotte da elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia che legittima lo stato di fatto verificatane la corrispondenza con lo stato dei luoghi.

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è quello di determinare il "valore di base per la vendita disposta all'Asta Giudiziaria". Tale valore viene determinato attraverso la ricerca del valore di mercato opportunamente ridotto in ragione delle condizioni particolari della vendita forzata, imposta dalla procedura, che prevede l'assenza di garanzie sui vizi del bene, la vendita e la consegna in tempi e condizioni molto differenti rispetto alle tempistiche e alle condizioni di una normale trattativa così come deducibile dalla definizione del valore di mercato.

CRITERI DI STIMA

Nel caso di specie si adotta il procedimento del Confronto di Mercato.

Il sottoscritto tiene conto:

- ubicazione del cespite;
- tipologia edilizia degli immobili;
- tipologia strutturale degli immobili;
- epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- destinazione d'uso;
- razionalizzazione degli spazi;
- dimensioni dell'immobile;
- dotazioni tecnologiche e impiantistiche;
- regolarità edilizia;
- inquadramento urbanistico;
- stato economico condominiale;



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

Valore Base d'Asta €. 72.000,00 (Euro settantaduemila/00)

con oneri di regolarizzazione lasciati interamente a carico dell'acquirente.

Offerta Minima €. 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00)

pari al 75% del totale prezzo base di asta ai sensi, art. 571 comma 2 c.p.c.

Per il **lotto n° 1 (unico)**, sino ad ora identificato.

5.1.10 – LOTTO 1 (unico): atti di provenienza dei beni

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto in proprietà al debitore attraverso i seguenti atti (*Allegato 9*): atto di compravendita a ministero Notaio Enrico Bigi in data 17.11.1999 rep. N. 69511, trascritto a Reggio Emilia in data 02.12.1999 al R.P. 16106 e al R.G. 23838.

Titolarità:

La proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento individuato per la formazione del Lotto n° 1 è la seguente:

Ditta Intestata:	[REDACTED]	C.F.: [REDACTED]	Proprietà per 1/2
	[REDACTED]	C.F.: [REDACTED]	Proprietà per 1/2

Commenti agli atti di provenienza:

Nulla da segnalare.

5.1.11 – LOTTO 1 (unico): situazione condominiale

L'immobile fa parte di un condominio, le cui spese ordinarie annue ammontano a circa € 400,00; non risultano spese insolite relative ne all'anno in corso ne a quelli precedenti e non sono state deliberate spese per lavori di manutenzione straordinaria (*Allegato 11*).



5.1.12 – LOTTO 1 (unico): elaborato fotografico e grafico



STUDIO TECNICO
Geom. Gazzotti Mauro Domenico
Corso Trieste, 69/b
42010 Toano (RE)





STUDIO TECNICO
Geom. Gazzotti Mauro Domenico
Corso Trieste, 69/b
42010 Toano (RE)





STUDIO TECNICO
Geom. Gazzotti Mauro Domenico
Corso Trieste, 69/b
42010 Toano (RE)





STUDIO TECNICO
Geom. Gazzotti Mauro Domenico
Corso Trieste, 69/b
42010 Toano (RE)





STUDIO TECNICO
Geom. Gazzotti Mauro Domenico
Corso Trieste, 69/b
42010 Toano (RE)





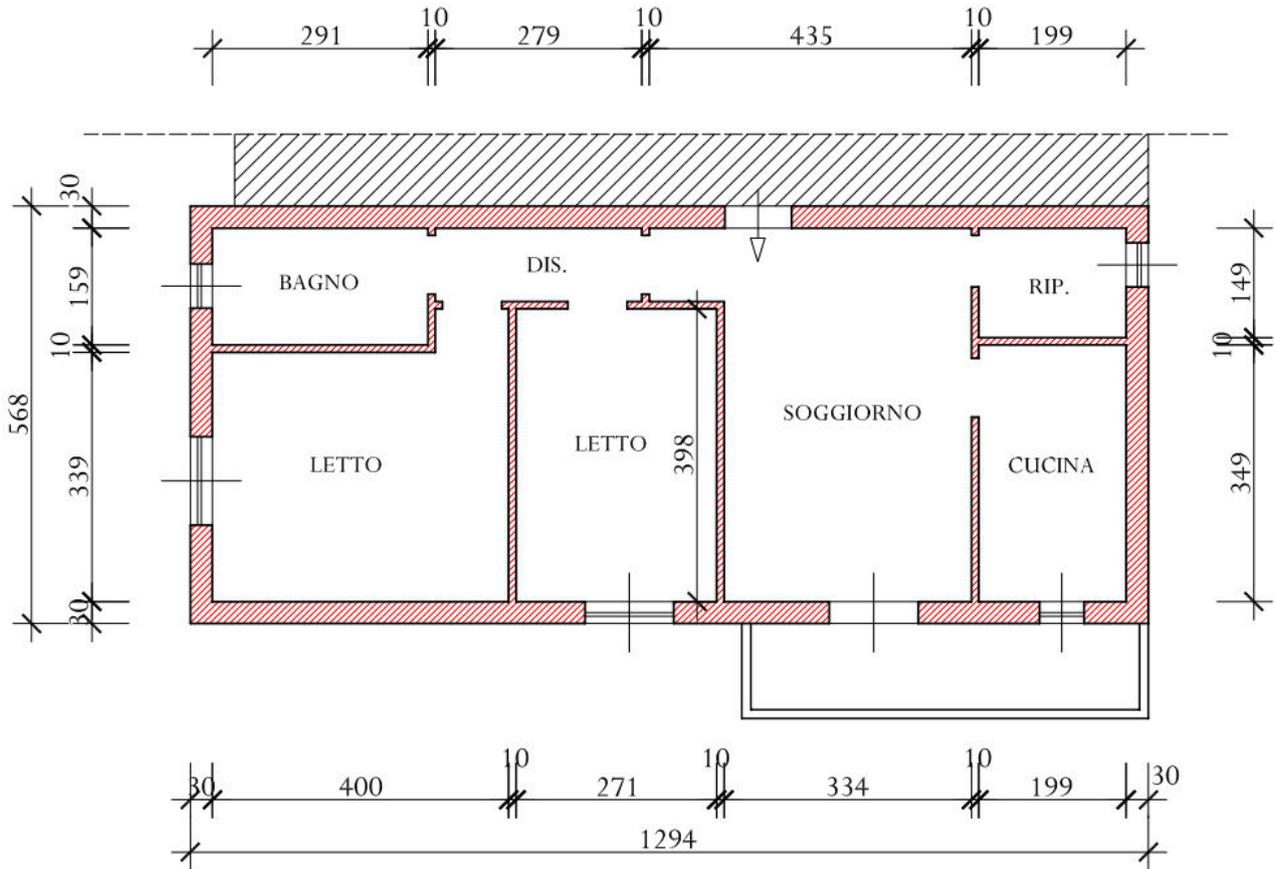
STUDIO TECNICO
Geom. Gazzotti Mauro Domenico
Corso Trieste, 69/b
42010 Toano (RE)





STUDIO TECNICO
Geom. Gazzotti Mauro Domenico
Corso Trieste, 69/b
42010 Toano (RE)

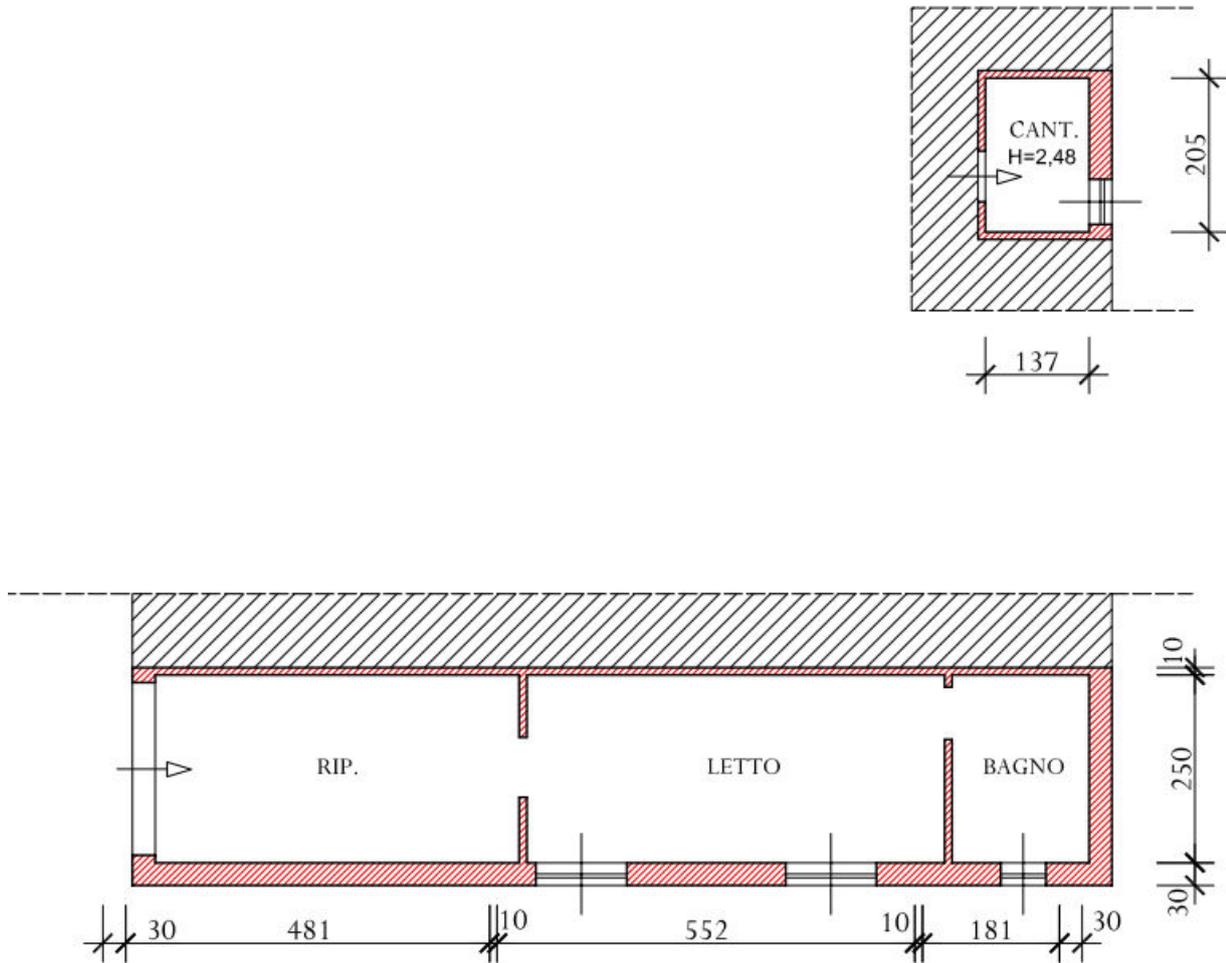




PIANTA PIANO PRIMO

H=2,75 ml.





PIANTA PIANO TERRA

H=2,40 ml.



6. ALTRE OSSERVAZIONI

Beni mobili esistenti all'interno dei cespiti pignorati.

L'arredamento presente, che non è oggetto della presente stima e non sarà ricompreso nella vendita, è di valore medio.

7. ELENCO ALLEGATI

- 1 - elaborati grafici immobili pignorati
- 2 - estratto di mappa catastale
- 3 - planimetrie catastali
- 4 - visure catastali
- 5 - precedenti edilizi
- 6 - atto di pignoramento immobili, interventi
- 7 - ispezioni ipotecarie
- 8 - comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
- 9 - atto di provenienza dei beni
- 10 - documenti stato civile esecutato
- 11 - spese condominiali
- 12 - allegati A e B compilati secondo incarico

Il sottoscritto tecnico, nominato esperto stimatore dall'Ill.mo Sig. G.E., ha redatto la presente perizia con il proposito di rispondere in modo esaustivo e coerente all'incarico conferitogli.
Resta a disposizione per ogni chiarimento o integrazione eventualmente richiesti.

Toano (RE), 3 marzo 2025

L'esperto designato

