



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

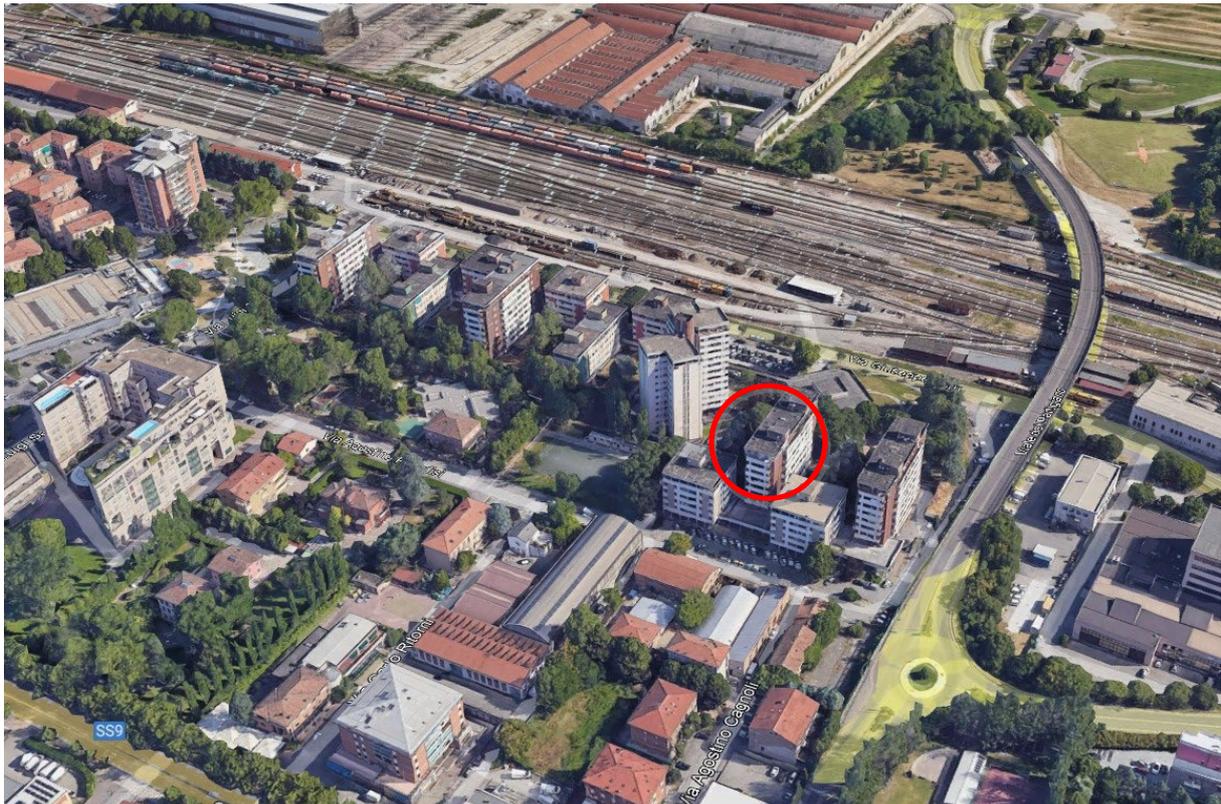
Esecuzione immobiliare n. 204-2023

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT.SSA CAMILLA SOMMARIVA**

Promossa da: **“CONDOMINIO REGGIO EST SESTO LOTTO” con sede in Reggio E.
(Avv. Domenico Cerrone Reggio Emilia)**

Contro: [REDACTED]

AGGIORNAMENTO RAPPORTO DI VALUTAZIONE E ALLEGATI



Procedura esecutiva n° 204-2023

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI	22/11/2023 – Reg. generale n. 25884 Reg. particolare n. 19060				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	-	REGGIO EMILIA – via PARADISI N. 8				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
		REGGIO EMILIA	137	155	57	A/2
CONFORMITÀ CATASTALE	SI					
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	NOTE				
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI	IMPIANTI NON A NORMA				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	SI	ASSENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-	LIBERO				
STATO DI ARREDAMENTO	-	ALCUNI ARREDI PRESENTI IN PESSIMO STATO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	ASSENTI				
PRESENZA DI AMIANTO NELLE COPERTURE	-	ASSENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO	VI SONO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 13.600,00 - EURO <i>TREDICIMILASEICENTO/00</i>					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 10.200,00 - EURO <i>DIECIMILADUECENTO/00</i>					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.	16/10/2024					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	BANCA - Credit Agricole Italia, Ag. 4, Via Emilia all'Angelo, 38, Reggio E.					



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	3
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2-COMUNICAZIONI E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	4
2.1- COMUNICAZIONI	4
2.2- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	4
3-DATI CATASTALI	5
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	6
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
4-DESCRIZIONE DEI BENI	7
5-LOTTI DI VENDITA	9
5.1-LOTTO UNICO	9
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	9
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	10
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	10
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	12
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	12
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	12
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	12
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	12
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	12
5.1.8. –STATO CIVILE DEI DEBITORI	14
5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	15
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO</i>	15
5.1.10-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	16
6-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE	17
6.1 – FOTOGRAFIE:	17
6.2 - PIANTE:.....	23
8. –ELENCO DEGLI ALLEGATI	24
8.1. - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	24
8.2. - COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI	24
8.3. - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	24
8.4. - VISURE CATASTALI AGGIORNATE	24
8.5. - PLANIMETRIE CATASTALI.....	24
8.6. – ISPEZIONI CONSERVATORIA	24
8.7. – CONCESSIONE EDILIZIA	24
8.7.1. VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA	24
8.7.2. VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA	24
8.8. – AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ	24
8.9. – RILIEVO ALLOGGIO	24
8.9.1– COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE CONDOMINIO	24
8.10. - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	24
8.11. – CERTIFICATI DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA	24
8.12. – CERTIFICATI DI STATO LIBERO	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
8.13. – VALORI OMI	24
ALLEGATI A, B,	24
CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE	24
FOTOGRAFICA	24



1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 204-2023

Esecutato: [REDACTED]

Procedente: “CONDOMINIO REGGIO EST SESTO LOTTO”

Avv. Domenico Cerrone Via Brigata Reggio, 32 42124 Reggio Emilia

domenico.cerrone@ordineavvocati Reggio Emilia.it

- **Data conferimento incarico:** 19-03-2024
- **Consegna della relazione alla Cancelleria delle Esecuzioni entro il:** 16/09/2024
- **Udienza:** 16/10/2024
- **Data trascrizione pignoramento:** 22/11/2023

2-COMUNICAZIONI E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

2.1- COMUNICAZIONI

In data 27 marzo 2024, si è provveduto a dare comunicazione scritta, a mezzo di P.E.C. e a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno dell'incarico ricevuto, delle sue finalità e dell'inizio delle operazioni peritali presso il mio studio a far data dal 04 aprile 2024, ritornata allo scrivente in data 12-04-2024 con la dicitura sconosciuto:

al creditore procedente: presso Avv. Domenico Cerrone Via Brigata Reggio, 32 Reggio E.

all'esecutato: YOUNEB [REDACTED]

L'esecutato risulta, dai certificati anagrafici in atti, cancellato per irreperibilità.

2.2- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

- In data 04 aprile 2024 ho fatto richiesta presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio delle planimetrie catastali del bene in oggetto.



- In data 14 maggio 2024 ho fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Emilia, di copia degli atti che hanno autorizzato la costruzione del fabbricato per la verifica della conformità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento;

- In data 08 giugno 2024 ho fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica sussistenza contratti d'affitto sull'immobile pignorato.

In data 24/06/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava la non sussistenza i contratti di locazione, (vedi allegato 8.14).

Lo scrivente, per poter adempiere al quesito posto, ha effettuato il sopralluogo presso il bene in data 17 maggio 2024, accompagnato dal Dott. Degl'Incerti Tocci dell'IVG, si è proceduto all'accesso forzoso all'immobile con l'ausilio di un fabbro e alla presenza di una pattuglia della Polizia Municipale.

Avendo riscontrato, dopo il deposito su PCT, un errore di battitura in merito alla categoria catastale (A/4 anziché A/2) ed un errato calcolo nel prezzo minimo ho provveduto a redigere un aggiornamento della perizia.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO¹

1 a - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)



Proprietario per la piena proprietà per la quota dell'intero:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria ²	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Reggio Emilia Via paradisi n. 8 Piano S1 e 5	Abitazione	137	155	57	2	A/2	4	3,5 vani	47 mq.	€ 397,67

¹ Vedi allegato 8.1

² Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - **A/2: abitazioni di tipo civile** - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** - C/7: tettoie chiuse o aperte -IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.



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

2 a - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)



Proprietario per la piena proprietà per la quota dell'intero:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Reggio Emilia Via paradisi n. 8 Piano S1 e 5	Abitazione	137	155	57	2	A/2	4	3,5 vani	47 mq.	€ 397,67

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema 1 a sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (**vedi allegato 8.1**) mentre quelli dello schema 2 a sono quelli della situazione catastale attuale come da visure (**vedi allegato 8.4**). Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastrati. La consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata corrisponde alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (**vedi allegato 8.5**).

Le planimetrie catastali non sono fedeli alla situazione attuale per quanto meglio descritto al successivo paragrafo 5.1.3.



4-DESCRIZIONE DEI BENI³

L'immobile oggetto dell'esecuzione è situato in comune di Reggio Emilia in via Paradisi n. 8 interno 22, posto in zona Stazione nella prima periferia est del capoluogo in una strada laterale alla viabilità principale dell'asse nord sud via del Partigiano, nel blocco centrale di un compendio immobiliare composto da una piastra al piano terra destinata ad uso terziario e quattro palazzine ad uso residenziale costruita negli anni 1977-1982 l'intero compendio immobiliare è denominato "Complesso residenziale Reggio Est VI Lotto". L'immobile si trova inserito in nucleo abitativo composto da alcuni fabbricati ad uso residenziale adiacenti ad alcuni fabbricati ad uso terziario.

Il fabbricato si sviluppa, su nove piani di cui otto destinati ad abitazione e uno ad uso terziario, oltre al piano interrato in parte destinato ad autorimesse cantine e ingresso comune.

La scala della palazzina ove si trova l'alloggio in oggetto è a servizio delle unità immobiliari a destinazione residenziale.

Le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato sono indicate dagli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile. I millesimi generali di proprietà sono di 6,41/1.000, così come risulta dalla tabella millesimale approvata.

Il condominio denominato "REGGIO EST 6°LOTTO" ha come amministratore lo Studio ARCHITETTO MICHELE MATRONE di Reggio Emilia, da comunicazione ricevuta "vedi **Allegato 8.9.1**" risulta che le spese condominiali annue ammontano a circa € 700,00; risultano inoltre spese condominiali arretrate per circa € 37.318,57.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono:

1 - alloggio al piano quinto composto da: ingresso pranzo soggiorno con loggia e angolo cottura, disimpegno notte, una camera matrimoniale con loggia e bagno, oltre a cantina al piano interrato con esposizione sui lati nord ed est.

L'area cortiliva comune dell'intero compendio è realizzata con pavimentazione in asfalto è destinata a viabilità di accesso alle autorimesse ed ai parcheggi, oltre ad alcune zone destinate a verde; l'accesso al vano scala avviene da ampio porticato pedonale che circonda il fabbricato pavimentato in pietra.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e muratura con solai in latero cemento, le facciate sono in pannelli rasati e tinteggiati.

Il portone d'ingresso condominiale ha struttura in alluminio con specchiatura in vetro.

Le finiture del vano scala sono: pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e gradini in marmo e

³ Le misure riportate sono indicative e hanno il solo scopo di illustrare meglio le caratteristiche dell'appartamento, si riferiscono alle superfici commerciali, quindi compresi i muri.



ringhiera in ferro, sono presenti inoltre un ascensore e un montacarichi.

L'alloggio è stato eseguito con murature laterizie intonacate ed ha un'altezza interna di circa mt. 2.85, i serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro camera e tapparelle in PVC. Il grado di finitura interno è scarso, infatti i pavimenti dei locali zona giorno sono in ceramica, così come il pavimento e il rivestimento del bagno, nella camera da letto non è presente la pavimentazione ma solo il massetto; la porta d'ingresso è del tipo non blindato con serrature normale, le porte interne in legno verniciato con due specchiature. Si segnala la presenza di evidenti infiltrazioni d'acqua dal soffitto del soggiorno, la camera a letto e il bagno.

Gli impianti di energia elettrica, riscaldamento e idrico sanitario sono in pessime condizioni e non funzionanti e in parte rimossi.

I locali sono allacciati alle reti di gas, luce, fognatura e acqua; l'impianto di riscaldamento originariamente centralizzato, è stato disattivato ed eliminato all'interno dell'alloggio, sono ancora presenti alcuni radiatori in metallo; nel bagno, rivestito in ceramica, sono presenti sanitari fatiscenti, è presente uno scaldacqua elettrico.

Il tutto in pessimo stato di manutenzione e conduzione.

RIEPILOGO SUPERFICI

Fg	Part	Sub	DESCRIZIONE	LUNG.	LARG.	SUP. LORDA	%	SUP. COMM. ⁴
135	155	57	ABITAZIONE piano quinto	9,20	4,35	40,02	100,00	40,02
				1,75	1,35	2,36	100,00	2,36
			loggia 1	4,45	1,50	6,68	40,00	2,67
			loggia 2	2,95	1,35	3,98	40,00	1,59
			cantina	2,00	1,95	3,90	25,00	0,98
			SOMMANO			56,94		47,62
			SI ARROTONDA					47,00

Si può quindi concludere che: la superficie commerciale complessiva della abitazione è di circa **mq. 47,00.**

- 4 La *superficie commerciale*: dell'immobile è formata dalle seguenti voci
 - 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
 - 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
 - 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
 - 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
 - 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
 - 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
 - l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
 - l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
 - le autorimesse e i posti auto vengono stimati in base alla superficie commerciale



5-LOTTE DI VENDITA

Trattasi di unico lotto funzionale, in quanto il compendio immobiliare è composto da una abitazione con locali accessori, il cui migliore realizzo prevede la messa in vendita dell'intero compendio immobiliare; pertanto, la vendita sarà a lotto unico.

5.1-LOTTO UNICO

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Proprietario per la piena proprietà per la quota dell'intero:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Reggio Emilia Via Paradisi n. 8 Piano S1 e 5	Abitazione	137	155	57	2	A/2	4	3,5 vani	47 mq.	€ 397,67

Confini dell'alloggio:

- a nord: affaccio su area cortiliva;
- a sud: vano montacarichi;
- a ovest: vano scala comune e altri;
- a est: affaccio su area cortiliva.

Confini della cantina:

- con terrapieno;
- con corridoio comune;
- con cantine di altri ad est e ovest;



5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

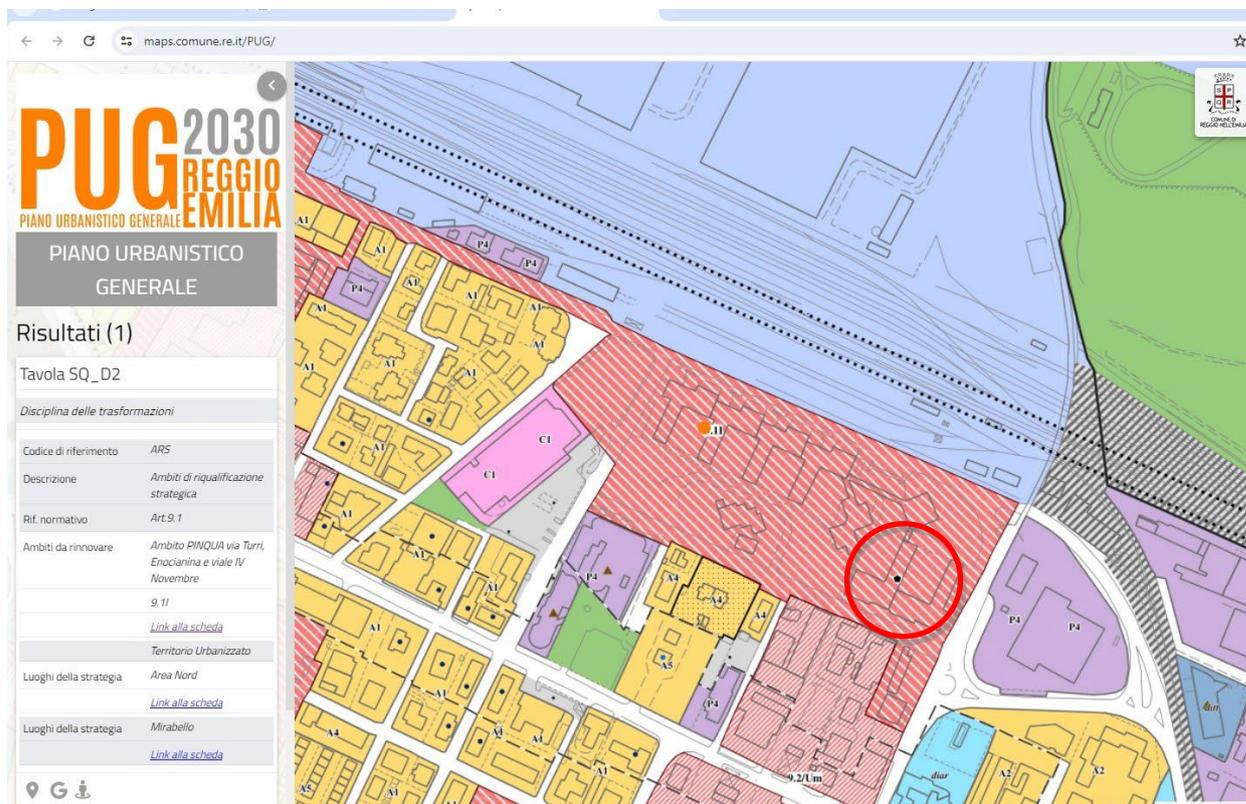
A Reggio Emilia in zona Stazione, in via Paradisi n. 8: **piena proprietà di:**

1 - alloggio al piano quinto composto da: ingresso pranzo soggiorno con loggia e angolo cottura, disimpegno notte, una camera matrimoniale con loggia e bagno, oltre a cantina al piano interrato con superficie commerciale complessiva di circa **mq. 47.00** con esposizione sui lati nord ed est.

Il tutto in pessimo stato di manutenzione e conduzione, risultano spese condominiali arretrate e piccole difformità edilizie.

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

Il compendio immobiliare sopra descritto, come si rileva dal PUG in vigore, risulta urbanisticamente identificato come: **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA - QUARTIERE STAZIONE EX ENOCIANINA 9.11**



ESTRATTO PUG TAVOLA SQ_D2

Si riporta estratto dell'elaborato SQ_L2_ARS_9.11



AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA QUARTIERE STAZIONE EX ENOCIANINA 9.11

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA - QUARTIERE STAZIONE EX ENOCIANINA 9.11

LOCALIZZAZIONE

Ambito di rigenerazione strategica (9.11) del quadrante est della zona stazione tra viale IV Novembre, Via Turri, via Paradisi e viale del Partigiano, caratterizzato dal recupero dell'ex Enocianina Fornaciari e dallo sviluppo del Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare "R60".

estensione complessiva **7,7 ha**

OGGETTI GENERALI

Rigenerare l'ambito urbano, ed in particolare gli immobili e le aree di interesse pubblico incrementando la qualità dell'abitare, le dotazioni di servizi di interesse collettivo, la mobilità sostenibile, la sostenibilità ambientale e la coesione ed inclusione sociale nel quartiere.

Spine 1-2 **OGGETTI 1-5-6-7-8**

QEA - QUALITÀ ECOLOGICO-AMBIENTALE

QEA1 - IMPLEMENTAZIONE E QUALIFICAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA IN URBANIZZAZIONE

L'intervento dovrà contribuire all'estensione e alla qualificazione della rete ecologica della zona, curando la continuità delle infrastrutture verdi a lato strada e la connessione tra i diversi nodi della rete ecologica esistente.

QEA2 - MITIGAZIONE E GESTIONE DELLA VULNERABILITÀ ALLE ONDATE DI CALORE

L'intervento dovrà contribuire al miglioramento del microclima locale tramite il rispetto dell'indice RE, che incentiva la degrassazione del suolo, compatibilmente con gli usi del Piano di caratterizzazione ambientale, (aumento delle superfici trattate a verde e la piantumazione di alberature). Il progetto del verde, da estendersi a tutte le aree esterne sia pubbliche che private, dovrà prevedere alberature resistenti alle ondate di calore e alla siccità, disposte in modo da dar luogo a masse compatte e continue con elevata capacità di raffreddamento. Dovrà essere assicurato l'efficace ombreggiamento dei percorsi ciclopedonali e delle aree destinate a gioco, socialità, sosta di persone e di automezzi, anche utilizzando elementi artificiali laddove non fossero possibili le piantumazioni.

QEA3 - RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO E ATRIOSFERICO

Il programma "R60" ricade in ambito urbano caratterizzato da un rilevante contesto di fonti di inquinamento acustico e atmosferico (ferrovie, assi di grande viabilità). Gli interventi edilizi ed ambientali dovranno pertanto adottare soluzioni tecniche, tecnologiche ed ambientali funzionali alla mitigazione dell'impatto degli agenti inquinanti, sia per le funzioni inedificative (housing sociale) che per le funzioni inedificative di interesse collettivo (coliving, servizi educativi, servizi sportivi, servizi culturali, aree pedonali e verdi). Nel progetto degli spazi verdi è richiesto l'utilizzo di specie arboree ed arbustive con elevata capacità di assorbimento delle sostanze inquinanti. L'intervento dovrà, compatibilmente con i finanziamenti pubblici disponibili, concorrere al raggiungimento dell'obiettivo zero emissioni attraverso la metodologia CarbonZero.

QEA4 - MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA IDRICA

Il programma di interventi riguarda aree ricadenti nei Tessuti misti a bassa permeabilità e dovrà incrementare l'efficienza idrica (consumi idrici) ed idraulica (acque reflue e meteoriche), adottando soluzioni tecniche e tecnologiche funzionali al contenimento dei consumi e al recupero idrico.

QEA5 - RIDUZIONE DEI CONSUMI ENERGETICI

Il programma "R60" dovrà garantire, conformemente alle norme vigenti, in coerenza con i requisiti CAM, la riduzione dei consumi energetici sia in fase di produzione/esecuzione del processo edilizio, sia nella fase di gestione energetica degli interventi realizzati, attraverso l'adozione di opportune soluzioni progettuali (tipologie e morfologie edilizie, materiali, tecniche costruttive e tecnologie impiegate, uso di fonti energetiche rinnovabili).

QEA6 - MIGLIORAMENTO E ADEGUAMENTO DELLE RETI TECNOLOGICHE

Lo sviluppo del programma di interventi dovrà incrementare la qualità funzionale e gestionale delle reti tecnologiche esistenti, a servizio sia dello spazio pubblico che di quello privato, potenziando inoltre l'accessibilità digitale del nuovo tessuto edilizio pubblico e privato.

QU - QUALITÀ URBANA

QU1 - IMPIANTO URBANISTICO

L'ambito urbano si caratterizza per la realizzazione, rifunzionalizzazione e consolidamento di polarità funzionali di interesse pubblico (servizi, mobilità, sport, educazione, verde) situate tra viale IV Novembre (nuova sede della Polizia Municipale), Piazzale Marconi (stazione ferroviaria, aree pubbliche, parcheggio interrato) incrementando l'offerta, la qualità e l'attrattività della città pubblica. Particolare rilevanza assume, nell'ambito, il programma di interventi integrati per la rigenerazione urbana costituiti dal PRU "R60", finalizzato sia alla riqualificazione funzionale, tipologica ed energetico-ambientale del tessuto abitativo esistente consolidando l'offerta di housing sociale, sia all'incremento delle funzioni di interesse pubblico per il quartiere e la città (sport, verde pubblico, poli culturali ed educativi) e la mobilità sostenibile (woner, zone30,sovrappasso ferroviario ciclopedonale). La molteplicità degli interventi in programma si inquadra nella strategia di connessione ed integrazione delle funzioni a nord (Reggiano, Parco Innovazione) e a sud dell'asse ferroviario. Nella porzione a nord -ovest l'ambito e inoltre interessato dal PRU IP-De Comparto Area Ex Enocianina.

QU2 - MIX DI FUNZIONI

La previsione di consolidare e potenziare nell'ambito il mix funzionale (abitare, servizi e attrezzature di interesse collettivo) consentirà di potenziare e consolidare, quantitativamente e qualitativamente, la "Città 15 minuti" anche nel quadrante urbano della zona Stazione, incrementandone l'attrattività.

QU3 - INTEGRAZIONE TRA AREE DI INTERVENTO E CONTESTO

La rilevanza quantitativa e qualitativa del programma di interventi previsto richiede una strategia organica e coordinata che consenta di ottimizzare potenzialità e sinergie delle condizioni di contesto (caratteristiche socio-economiche ed edilizio-urbanistiche) negli obiettivi degli interventi (incremento dell'offerta di housing sociale e degli spazi e aree di interesse pubblico, molteplicità ed attrattività funzionale, qualità ambientale, incremento della mobilità sostenibile).

TARGET

40% Superficie spazio pubblico (edilizio) / Superficie totale

Riqualificazione delle aree a verde pubblico privato

Mix funzionale Usi di interesse pubblico - dotazioni

Conferma con la meglio l'infrastruttura urbana

Completare la connessione con la città esistente

QSP - QUALITÀ DELLO SPAZIO PUBBLICO

QSP1 - CENTRALITÀ DELLO SPAZIO PUBBLICO

Nella zona Stazione, il programma di interventi contenuti nel PRU "R60" rappresenta un "prototipo strategico" innovativo per la rigenerazione urbana e sociale, l'incremento della qualità dell'abitare, la coesione ed inclusione sociale e la sicurezza urbana. Gli interventi si sviluppano sia nella dimensione urbanistico-edilizia sia nella dimensione sociale e culturale ridefinendo funzionalità, centralità e attrattività dello spazio e delle funzioni di interesse pubblico (sport, verde, cultura, educazione, mobilità).

QSP2 - FRUITIBILITÀ, INCLUSIVITÀ E SICUREZZA DELLO SPAZIO PUBBLICO

La pluralità, eterogeneità e complementarità delle funzioni dello spazio pubblico, caratterizzano la strategia progettuale, a scala urbana, della molteplicità degli interventi nel quadrante della zona Stazione, al fine di aumentarne l'intensità d'uso e attrattività, caratteristiche precondizioni per garantire l'incremento della fruibilità e sicurezza nella città pubblica. Prevedere la coerenza con i criteri di progettazione inclusive.

QSP3 - SOSTENIBILITÀ DELLO SPAZIO PUBBLICO

Il programma di interventi sarà finalizzato, nella definizione della qualità urbana ed edilizia dello spazio pubblico, a garantire la sostenibilità manutentiva e gestionale, adottando soluzioni progettuali, tecniche e tecnologiche, adatte e flessibili alle potenziali mutazioni di funzioni ed uso.

QPS - QUALITÀ SOCIALE

QPS1 - COMPOSIZIONE E VARIETÀ DELL'OFFERTA RESIDENZIALE

È prevista la realizzazione di 148 abitazioni di Edilizia Residenziale Sociale e Pubblica (ERS/ERP) di cui 110 in locazione permanente, canone sociale e locazione temporanea e 38 in vendita convenzionata per differenti nuclei familiari e sociali (famiglie, studenti, city users). L'intervento si caratterizza sia per la flessibilità costruttiva e tipologica delle unità abitative, sia per la rilevante dotazione di spazi complementari alla residenza, che caratterizzano vari livelli degli edifici e sono destinati sia ai residenti futuri sia agli abitanti che alla realtà del terzo settore attivo nel quartiere.

QPS2 - LUOGHI DI COMUNITÀ

Riqualificazione funzionale ed ambientale delle aree esterne all'edificio che accoglie Binaro9 e Spazio Rega, sia incrementando la qualità e le dotazioni dello spazio pubblico, sia riorganizzando le aree pedonali, i percorsi ciclabili e le aree di sosta veicolare. Il terzo stralcio prevede la riqualificazione dell'area sportiva di quartiere in via Paradisi attraverso l'incremento delle funzioni sportive con un nuovo playground, la realizzazione di nuovi spogliatoi, la riqualificazione delle aree pedonali interne.

QPA - QUALITÀ PAESAGGISTICA

Le componenti paesaggistiche del programma di interventi si integreranno nel paesaggio urbano, generando un arcipelago paesaggistico-ambientale diffuso ed integrato sia nella dimensione dello spazio pubblico, esistente e di progetto, che nella dimensione dell'edificato oggetto degli interventi di rigenerazione urbana.

SCHEMA DI ASSETTO

L'immobile sopra descritto è stato realizzato a seguito del rilascio da parte del Comune di Reggio Emilia delle seguenti autorizzazioni:

N. P.G.	Data	Oggetto	Descrizione Opera	Intestario
14048/77	21/07/1978	Concessione Edilizia Allegato 8.7	Costruzione di edificio civile VI lotto facente parte del PPL Montedison	Impresa Ingg. Degola e Ferretti
21141/80	10/03/1981	Variante Allegato 8.7.1	Variante interne e di destinazione d'uso al fabbricato posto in via Turri	DEGFER Ingg. Degola e Ferretti spa
10089/81	23/06/1981	Variante Allegato 8.7.2	Variante interne a progetto precedente mente approvato in un fabbricato denominato VI Lotto	DEGFER Ingg. Degola e Ferretti spa
10601/82	14/08/1982	Autorizzazione di Abitabilità Allegato 8.8	Edifici A e B ad uso abitazione civile con uffici e negozi lotto VI°	DEGFER Ingg. Degola e Ferretti spa

Pertanto, durante il sopralluogo si sono potute verificare le rispondenze tra lo stato dei luoghi e gli atti autorizzativi rilasciati, nonché con la planimetria catastale; da detto raffronto, sono emerse delle difformità, in particolare: piccole difformità nella dimensione dei locali interni, diverse dimensioni delle finestre rispetto a quanto autorizzato non rientranti nelle tolleranze costruttive.

Come da schema che si allega. (vedi allegato 8.9)

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

I beni oggetto del pignoramento non sono perfettamente funzionali all'uso a cui sono destinati per quanto precedentemente descritto, in particolare la fatiscenza dei locali e gli impianti tecnologici non funzionanti, di questo si è tenuto conto nella valutazione del bene pignorato.

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE⁵

Constatato che esistono delle difformità interne all'alloggio, le opere difformi limitatamente alle opere edili si possono ricomprendere in un atto in sanatoria per accertamento di conformità.

Si può stimare un costo complessivo tra spese tecniche (pratica comune e variazione catastale) e sanzione di circa **€ 4.000,00**.

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, come si evidenzia dal certificato di residenza in atti (**vedi allegato 8.11**) **l'esecutato risulta irreperibile**, pertanto risulta libero.

Pertanto, l'alloggio si può considerare "da liberarsi al decreto di trasferimento".

5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.
-

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si prende nota della certificazione notarile allegata dal precedente alla presente procedura e a nuove aggiornate ispezioni presso la Conservatoria RR. II. (**vedi allegato 8.6**) che di seguito si riassumono

⁵ La stima dei costi di regolarizzazione è stata redatta alla data della perizia a seguito di accesso presso l'ufficio tecnico comunale e colloqui con i funzionari incaricati, ed è da ritenersi indicativa; pertanto non ci si assume alcuna responsabilità in merito, nel caso di future richieste da parte dell'Amministrazione Comunale di eventuale altra documentazione, oneri, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte dell'ufficio tecnico comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici attualmente vigenti e/o dall'entrata in vigore di nuove norme locali o statali in materia edilizia.



• **Ipoteca volontaria:**

Reg. generale n. 10410 Reg. particolare n. 2705 del 04/04/2007

a favore di: BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOC. COOP. con sede in Verona

cod. fisc. 003231270236

contro: [REDACTED]

Proprietario per la piena proprietà per la quota dell'intero:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Reggio Emilia Via paradisi n. 8 Piano S1 e 5	Abitazione	137	155	57	2	A/2	4	3,5 vani	47 mq.	€ 397,67

• **Ipoteca giudiziale:**

Reg. generale n. 24242 Reg. particolare n. 5438 del 16/11/2010

a favore di: CONDOMINIO REGGIO EST con sede in Reggio Emilia cod. fisc. 91006530355

contro: [REDACTED]

Proprietario per la piena proprietà per la quota dell'intero:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Reggio Emilia Via paradisi n. 8 Piano S1 e 5	Abitazione	137	155	57	2	A/2	4	3,5 vani	47 mq.	€ 397,67

• **Pignoramento immobiliare:**

Reg. generale n. 14139 Reg. particolare n. 10145 del 28/08/2014

a favore di: BANCO POPOLARE SOC. COOP. con sede in Verona cod. fisc. 03700430238

contro: [REDACTED]

Proprietario per la piena proprietà per la quota dell'intero:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Reggio Emilia Via paradisi n. 8 Piano S1 e 5	Abitazione	137	155	57	2	A/2	4	3,5 vani	47 mq.	€ 397,67



• **Ipoteca con. Amministrativa/riscossione:**

Reg. generale n. 9895 Reg. particolare n. 1603 del 16//05/2016

a favore di: EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in Firenze cod. fisc. 03078981200

contro: [REDACTED]

Proprietario per la piena proprietà per la quota dell'intero:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Reggio Emilia Via paradisi n. 8 Piano S1 e 5	Abitazione	137	155	57	2	A/2	4	3,5 vani	47 mq.	€ 397,67

• **Pignoramento:**

Reg. generale n. 25884 Reg. particolare n. 19060 del 22/11/2023

a favore di: CONDOMINIO REGGIO EST 6 LOTTO con sede Reggio Emilia cod. fisc. 9106530335;

contro: [REDACTED]

Proprietario per la piena proprietà per la quota dell'intero:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Reggio Emilia Via paradisi n. 8 Piano S1 e 5	Abitazione	137	155	57	2	A/2	4	3,5 vani	47 mq.	€ 397,67

5.1.8. –STATO CIVILE DEI DEBITORI

L'esecutato risulta essere di stato libero, così come riportato nell'atto di compravendita e presente nel fascicolo. (vedi allegato 8.10)



5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO

Lo scrivente ha effettuato accurate indagini di mercato per assumere quegli elementi comparativi che, in sede di libera compravendita in zona e/o in zone assimilabili concorrono a determinare il più probabile valore di mercato di beni simili a quello in esame. Tenuto conto delle risultanze delle indagini effettuate in un mercato attualmente in fase di rallentamento, vista la particolare congiuntura economica in particolare i tassi d'interesse sui mutui; l'immobile vista la sua ubicazione nella zona più degradata della città, la sua consistenza, il suo pessimo stato di manutenzione e conduzione, la situazione impiantistica e serramentistica; e per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenta una scarsa appetibilità ma può essere commerciabile, la redditività è discreta in relazione alla richiesta di beni analoghi.

Si ritiene applicabile, per il caso in esame, il criterio di stima a valore di mercato, per confronto. Non mancano elementi di riferimento nel settore delle abitazioni in condominio, dei quali sono noti i valori richiesti sul mercato.

In particolare, vengono presi in esame valori in relazione a compravendite di locali assimilabili presenti in zona nonché nello stesso compendio immobiliare, nonché alla vetrina delle agenzie immobiliari e dei professionisti operanti in zona, apportando poi quei correttivi ritenuti applicabili e verificati anche tramite le valutazioni dell'osservatorio immobiliare OMI (**vedi allegato 8.13**)

Zona: Semicentrale/ZONA STAZIONE FS-VIA TURRI-VIA PARADISI-VIALE R. MARGHERITA-VIA RAMAZZINI-VIA ADUA-SANTA CROCE

Codice zona: C5, Microzona 1 che per l'immobile in oggetto, presenta valori da € 520,00 a € 750,00 a mq. per abitazioni di tipo economica, considerando uno stato di conservazione normale.

L'esame degli elementi di raffronto ed il loro aggiornamento, alla data attuale, viene effettuato con opportuni correttivi atti a tener conto di tutti gli elementi caratterizzanti il bene in esame ed in precedenza dettagliati: anno di costruzione, caratteristiche delle strutture, tipologia delle finiture, tipologia impiantistica, dimensioni dei vani e loro distribuzione interna; oltre che l'ubicazione, gli spazi comuni e comunque tutte le caratteristiche che possano incidere sulla valutazione, in particolare lo stato di manutenzione e conduzione precedentemente descritto.

Nella valutazione si è tenuto conto dell'inquadramento urbanistico a cui è soggetto l'immobile oggetto di perizia. Infatti, si trova all'interno di ampio compendio immobiliare urbanisticamente inserito all'interno di: **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA - QUARTIERE STAZIONE EX ENOCIANINA 9.11**

L'esame degli elementi di riferimento, applicato allo specifico caso in esame, considerato il tipo d'immobile, consente di ricavare i seguenti valori unitari:



- abitazioni civili =€ /mq. 500,00

Da cui si ricava la seguente valutazione degli immobili:

DESCRIZIONE	SUP. COMMERC.	PREZZO MQ.	IMPORTO
Abitazione	47,00	€ 500,00	€ 23.500,00
SOMMANO			€ 23.500,00

Il valore commerciale, da considerarsi a corpo, è di € 23.500,00

Abbattimento forfettario del valore: trattandosi di un'esecuzione immobiliare gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile il bene, e per mancanza di garanzie per vizi occulti

€ - 4.500,00

Valore complessivo del bene

€ 19.000,00

1. Il valore dell'intero bene in caso di spese per regolarizzazione edilizia, a carico della procedura è di:

Totale (1)

€ 19.000,00

2. Il valore dell'intero bene in caso di spese per regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente,

è di:

€ 19.000,00

a dedurre:

Sanatoria

-€ 4.000,00

Spese condominiali arretrate (due annualità)

-€ 1.400,00

Totale (2)

€ 13.600,00

3. In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c.,

si determina:

Valore Minimo dell'Offerta

€ 10.200,00

5.1.10-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni sopra descritti sono pervenuti agli esecutati, per atto di compravendita a ministero del Notaio dott. Antonino Vacirca, stipulato in Reggio Emilia il 27 marzo 2007 Repertorio n. 33295 Raccolta n. 17368. Trascritto a Reggio Emilia il 04/04/2007 al n. 10410 di R.G. e n. 2705 di R.P. (vedi allegato 8.10)

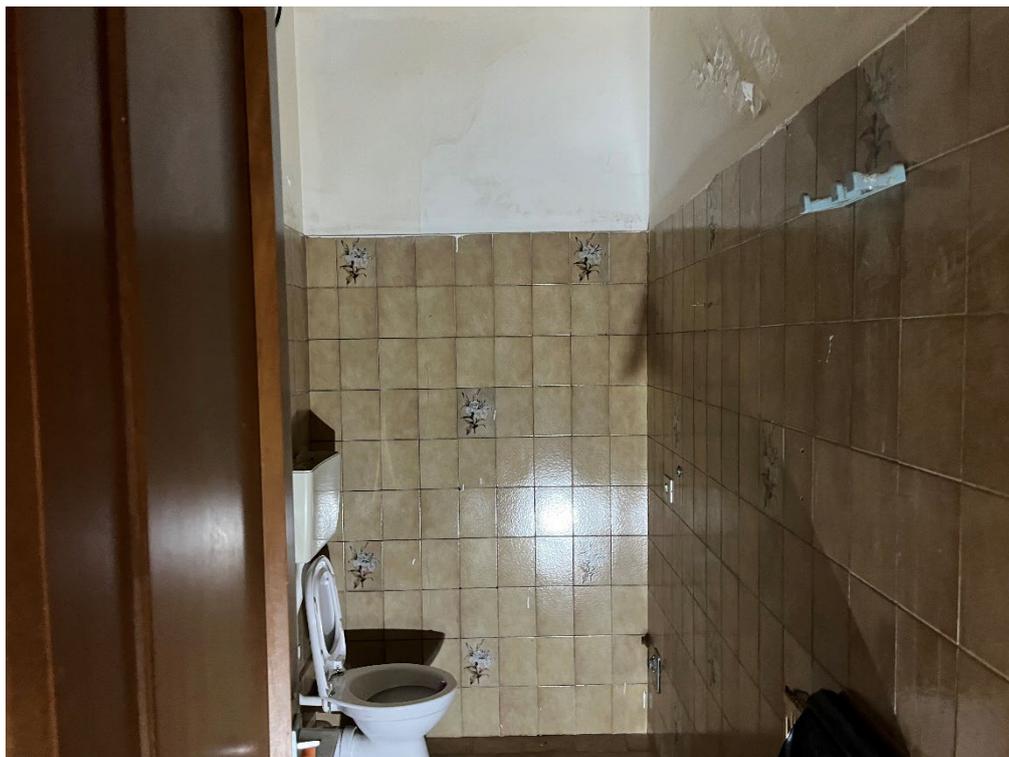


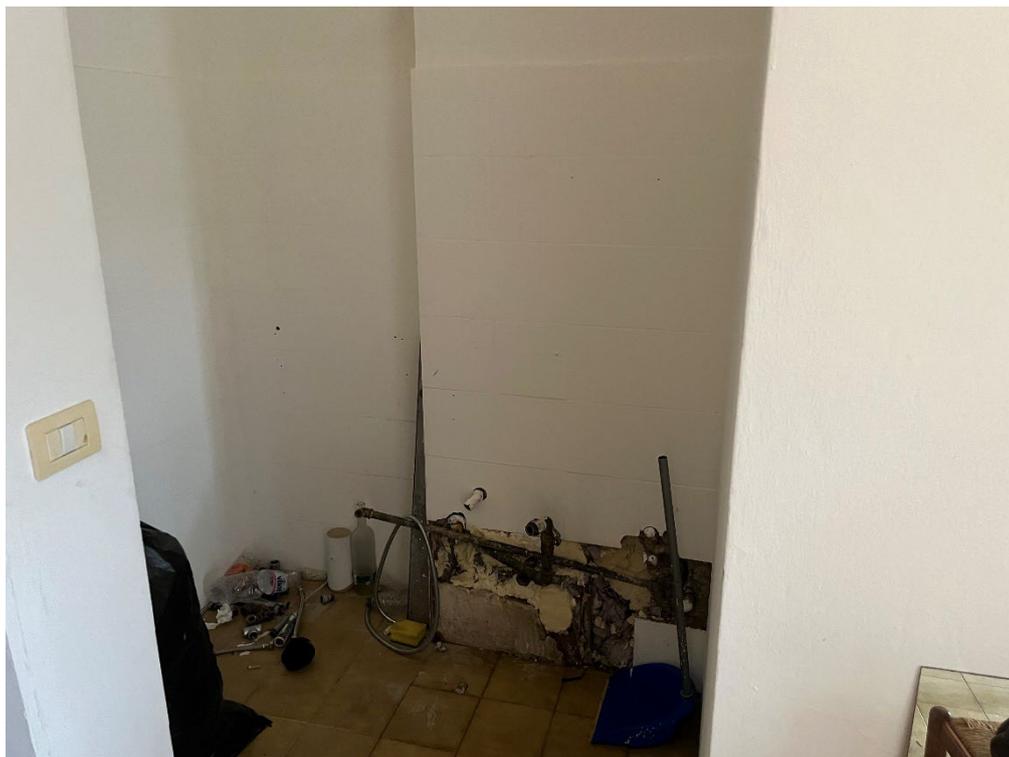
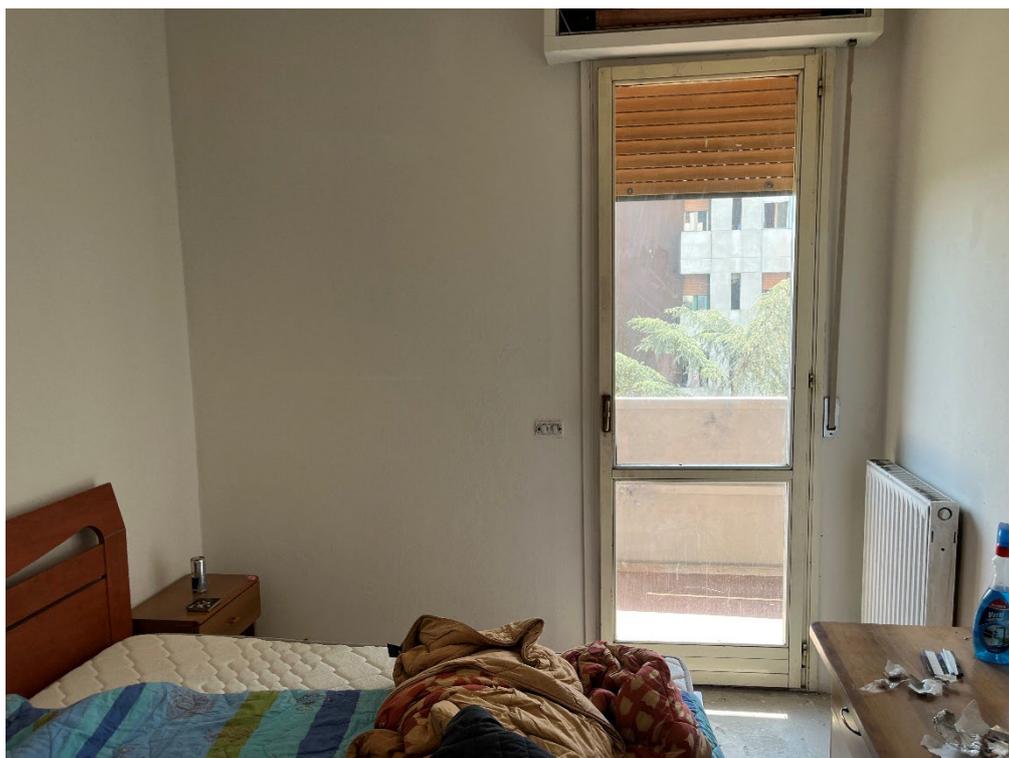
6-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

6.1 – FOTOGRAFIE:

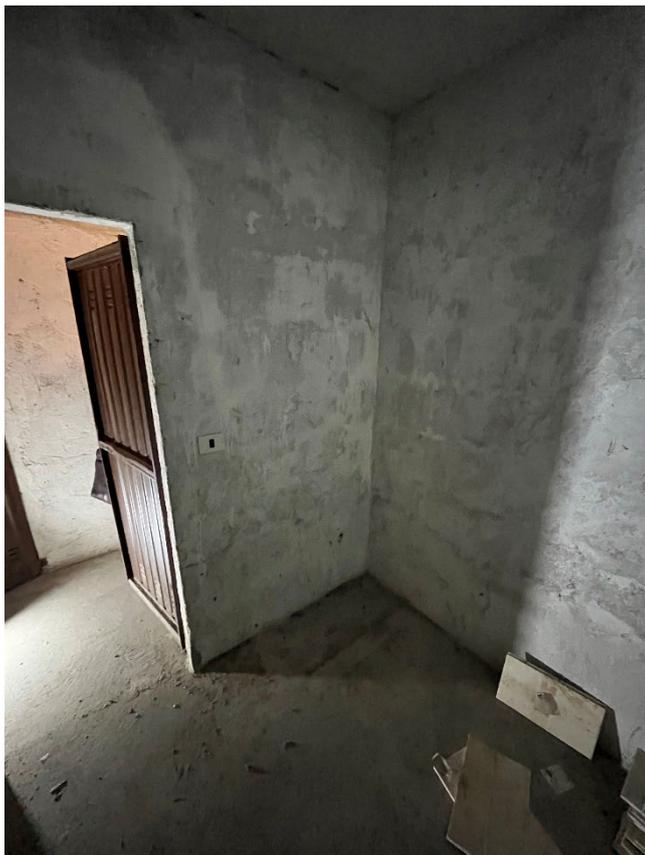






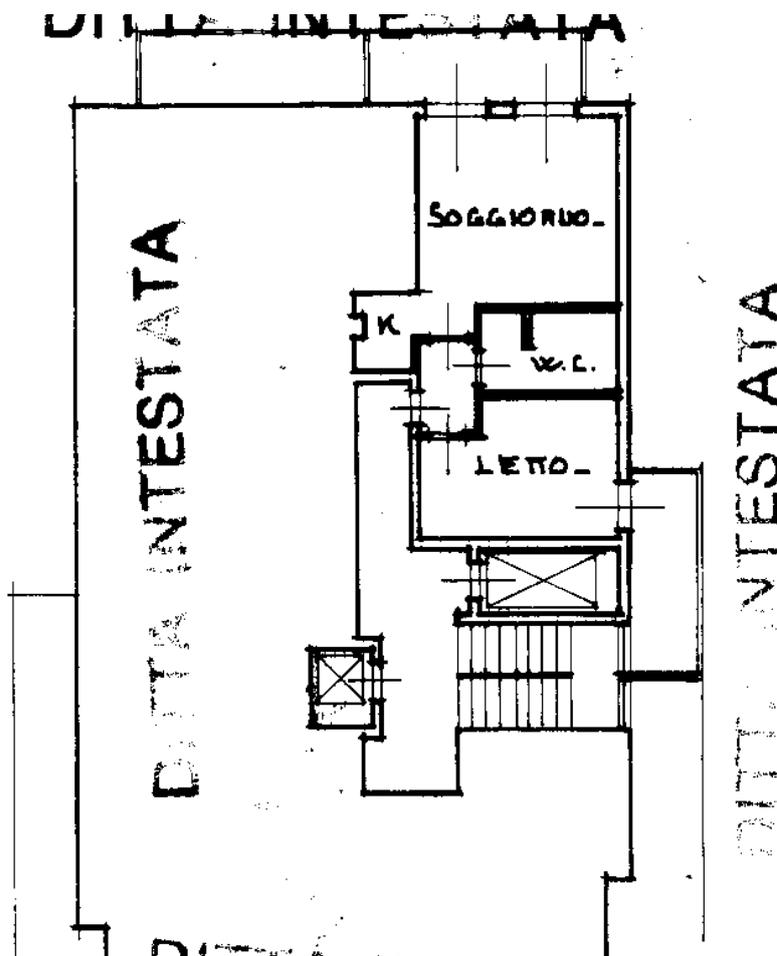




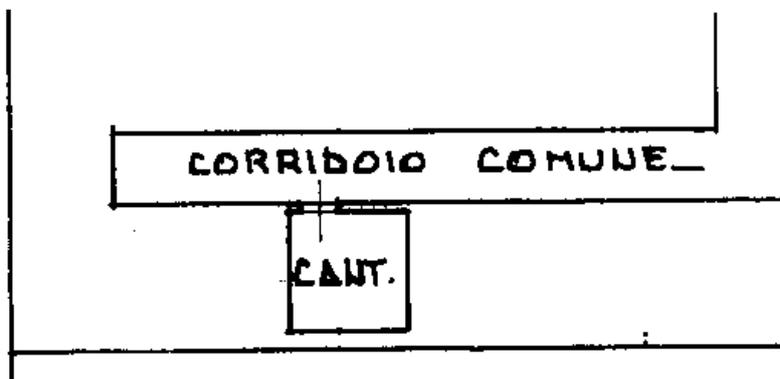


6.2 - PIANTE:

Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati



Planimetria catastale Alloggio



Planimetria Catastale Cantina



7. –NOTE

Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

L'alloggio risulta parzialmente arredato con mobili privi di valore commerciale.

La cantina risulta vuota.

8. –ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1. - Atto di pignoramento immobiliare
- 8.2. - Comunicazione inizio operazioni peritali
- 8.3. - Estratto di mappa catastale
- 8.4. - Visure catastali aggiornate
- 8.5. - Planimetrie catastali
- 8.6. – Ispezioni conservatoria
- 8.7. – Concessione Edilizia
 - 8.7.1. Variante a Concessione Edilizia
 - 8.7.2. Variante a Concessione Edilizia
- 8.8. – Autorizzazione di Abitabilità
- 8.9. – Rilievo Alloggio
 - 8.9.1– Comunicazione Amministratore Condominio
- 8.10.- Atto di provenienza dei beni
- 8.11.– Certificati di residenza
- 8.12.
- 8.13.– Valori OMI
- 8.14 - Comunicazione Agenzia delle Entrate

allegati A, B,

cd rom contenente la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica

Reggio Emilia, 01/08/2024

L'esperto stimatore
(Gianni geom. Baisi)

