

**MANUELA BOLITI – geometra**

Iscritto al collegio Geometri e Geometri laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1930  
Iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del tribunale di Reggio Emilia al n. 777

Via Don Z. Lodi, 5 - 42121 Reggio Emilia  
telefono 0522.432611 fax 0522.453123 cell. 338.4932255  
e.mail [bolitifmanuela@gmail.com](mailto:bolitifmanuela@gmail.com) pec [manuela.boliti@geopec.it](mailto:manuela.boliti@geopec.it)

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

**Esecuzione immobiliare 75/2023 + 208/2023**

Giudice delegato: **Dott.ssa Camilla Sommariva**

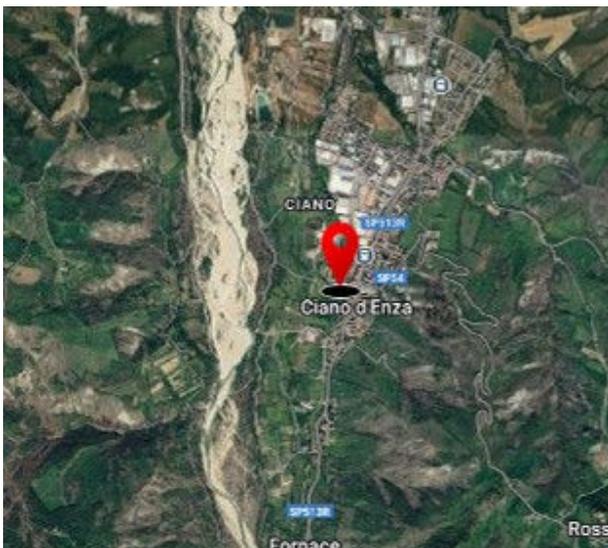
Esecuzione promossa da:

**IQUERA ITALIA SpA (Avv.to Antonio Formaro)**

contro:

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

Esperto designato: **geom. BOLITI MANUELA**



**LOTTO 1 UNICO – ALLOGGIO CON SERVIZI** in Via Val d'Enza Nord n.23 – Comune di CANOSSA (RE)



## **0-SOMMARIO**

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>1-RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>4</b>
<b>2-COMUNICAZIONI</b> .....	<b>4</b>
<b>3-DATI CATASTALI</b> .....	<b>6</b>
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....	6
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA .....	6
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE .....	6
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>7</b>
<b>5-LOTTI DI VENDITA</b> .....	<b>10</b>
5.1-LOTTO 1.....	10
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI .....	10
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	11
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA .....	12
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO .....	13
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	13
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	14
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	14
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE .....	16
5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE .....	16
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	18
5.1.11-LOTTO 1: FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE .....	19
<b>6-STATO CIVILE DEL DEBITORE</b> .....	<b>23</b>
<b>7-ALTRE NOTIZIE</b> .....	<b>24</b>
<b>8-ELENCO DEGLI ALLEGATI</b> .....	<b>24</b>



<b>DATO</b>	<b>CONFORME</b>	<b>SITUAZIONE RILEVATA / RISCOINTRATA</b>				
<b>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</b>	SI	13.06.2023 – RP. 9806 a carico [REDACTED] 04.03.2024 – RP. 3433 a carico [REDACTED]				
<b>DIRITTO REALE PIGNORATO</b>	SI	PIENA PROPRIETÀ' – QUOTA 1/3+1/3+1/3				
<b>UBICAZIONE IMMOMILI</b>	-	CANOSSA – via Val d'Enza Nord n.23				
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	-	<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
		CANOSSA	5	206 207 208	3 1 5	A/3
<b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>	NO	NOTE CAPITOLO 3.3 -5.1.3				
<b>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</b>	NO	NOTE CAPITOLO 5.1.3				
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	NO	NON REPERITI AGLI ATTI COMUNALI				
<b>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	NO	NON PRESENTE				
<b>STATO OCCUPAZIONALE</b>	-	OCCUPATO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE				
<b>STATO DI ARREDAMENTO</b>	-	ARREDATO				
<b>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</b>	-	NON RINVENUTI				
<b>PRESENZA DI AMIANTO NELLE COPERTURE</b>	-	NON RINVENUTE				
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>	-	NON COSTITUITO IN CONDOMINIO				
<b>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</b>		<b>€. 91.000 - EURO NOVANTUNOMILA</b>				
<b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</b>		<b>€. 68.250 - EURO SESANTOTTOMILADUECENTOCINQUANTA</b>				
<b>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</b>		06.11.2024 ore 9.00				
<b>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</b>		BANCA -- Emilbanca, Via Adua n. 97/d – REGGIO NELL'EMILIA				



## **1-RIASSUNTO E DATI GENERALI**

### **PROCEDURA N° 75/2023 + 208/2023**

**Esecutati:** [REDACTED]

**Procedente:** IQUERA ITALIA SpA (Avv.to Antonio Formaro)

- **Data comunicazione incarico:** 22.04.2024
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria Esecuzioni:** 06.10.2024
- **Udienza:** 06.11.2024
- **Data trascrizione primo pignoramento<sup>1</sup>:** 13.06.2023
- **Data trascrizione secondo pignoramento<sup>2</sup>:** 04.03.2024

**Diritto pignorato:** quota intera di piena proprietà

## **2-COMUNICAZIONI**

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

1. Sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED] - (esecutati)
2. IQUERA ITALIA SpA - Studio Avv.to Antonio Formaro – (precedente)  
pec: [studioformaro@ordineavvocatibopec.it](mailto:studioformaro@ordineavvocatibopec.it)
3. AGENZIA ENTRATE - RISCOSSIONE – (precedente e intervenuto)  
pec: [protocollo@pec.agenziaiscossione.gov.it](mailto:protocollo@pec.agenziaiscossione.gov.it)

L'inizio delle operazioni peritali, come da comunicazioni, è avvenuto in data 26.04.2024, si è provveduto alle ricerche documentali (ricerche catastali e ipotecarie, richiesta atto di provenienza, richiesta accesso atti edilizi, ricerche anagrafiche, ricerche occupazione).

Il **primo sopralluogo** presso l'immobile in esecuzione è avvenuto il 21 maggio 2024 alle ore 16, dove è stato possibile visionare il bene in oggetto ed eseguire il rilievo fotografico e metrico. Il sopralluogo è avvenuto congiuntamente e in accordo con IVG custode nominato.

<sup>1</sup> atto di pignoramento agli atti della procedura

<sup>2</sup> atto di pignoramento agli atti della procedura

**Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti**



Il **secondo sopralluogo** presso l'immobile è avvenuto il 30 agosto 2024 alle ore 10, dove sono state riverificate le consistenze immobiliari cortilive senza reperire i vani interrati presenti nella scheda catastale attuale e storica.

**Sono state estese le ricerche all'intero complesso edilizio** al fine di verificare i diritti di ingresso ai due vani scala presenti nel fabbricato e per verificare la residua proprietà del garage (non oggetto di pignoramento) posto nel basso servizio con accesso dal cortile esclusivo mappale 206.

**Sono state estese le ricerche catastali storiche e di provenienza** ai lotti confinanti per la verifica dell'accesso all'immobile e al cortile attraverso area privata.

La presente relazione verrà depositata agli atti del PCT, consegna in copia presso l'Associazione Notarile del Tribunale di Reggio Emilia e IVG, inoltra copia agli avvocati precedenti ed intervenuti e invio copia agli esecutati.





Da atto notarile di compravendita trascritto il 22/11/2007 n.20362 R.P. e rettificato con annotazione del 22/02/2009 n.3040 R.P. risulta acquistato contestualmente all'alloggio di cui sopra anche il garage al f.5 m.206 s.2 (identificato nell'atto di compravendita con la sola dicitura garage senza dati catastali), che risulta essere una porzione del basso servizio presente nell'area pertinenziale oggetto di pignoramento.

Nel mutuo ipotecario, contestuale all'atto di acquisto, viene indicata la consistenza catastale dell'alloggio ma viene menzionato anche il garage senza dati catastali. Alla trascrizione di rettifica dell'atto di acquisto non è seguita la trascrizione di rettifica del mutuo ipotecario. Pertanto risulta colpito da pignoramento la porzione di edificio abitativo e solo parte del basso servizio con l'area pertinenziale mapp.206, sulla quale di fatto si crea un diritto d'uso non esclusivo ma di entrambe le porzioni.

- La consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata **NON corrisponde** alle planimetrie depositata presso l'Agenzia del Territorio il 26.04.2007; si sono rilevate alcune differenze fra la planimetria e lo stato di fatto, in particolare non sono stati rinvenuti i due ripostigli a piano seminterrato indicati in corrispondenza del basso servizio cortilivo anch'esso non correttamente illustrato, nel fabbricato principale sono state rilevate difformità nel vano d'accesso al piano terra (porta d'ingresso errata), alcune difformità riguardanti aperture di vani prospettici nel vano scala ai piani e la presenza di un bagno in un vano a piano terzo sottotetto, si rimanda ai capitoli 5.1.3;
- Si segnala inoltre che il numero civico non è riportato negli atti catastali.
- Il bene necessita di variazione catastale.

**Non risulta attestabile la conformità catastale di cui al D.L. 78/2010 art.19 comma 14.**

## **4-DESCRIZIONE DEI BENI**

**ALLOGGIO CON VANO SCALA, SOTTOTETTO, PORZIONE DI BASSO SERVIZIO E AREA IN VIA VAL D'ENZA NORD N. 23 COMUNE DI CANOSSA (RE):**

Il bene visitato è una porzione di fabbricato composto da **alloggio di piano secondo e sottotetto con accesso da vano scala privato e porzione di basso servizio con area di pertinenza**, posto in via Val d'Enza Nord n.23, in Comune di CANOSSA (RE).

La consistenza in oggetto è ubicata in un edificio costruito in data antecedente il 1° settembre 1967, sopraelevato nel 1975, modificato e condonato nel 1986 e 2004, composto nel complesso da due abitazioni ciascuna con accesso da vano scala esclusivo e un negozio



a piano terra; completa il complesso l'area cortiliva suddivisa in due porzioni esclusive e un basso servizio.

L'immobile ha struttura portante in muratura, solai latero cementizi, copertura inclinata a tre falde con sporti in travetti e tavelloni, manto in tegole laterizie, lattonerie complete, facciate intonacate e tinteggiate, oscuramenti in persiane di legno, sul lato a ovest sono stati aggiunti due volumi che ospitano i due vani scala. Gli esterni dell'edificio risultano in modesto stato di conservazione in particolare il vano scala d'accesso ai beni pignorati è in cattivo stato di manutenzione con infiltrazioni d'acqua piovana, risalite d'umidità e intonaci esterni ed interni ammalorati.

L'immobile oggetto di esecuzione è l'alloggio di piano secondo e terzo (sottotetto), con ingresso dal vano scala al civico 23 sul lato a sud, comprendente alloggio con accesso dall'ingresso esclusivo al piano terra, vano scala ai piani, locali di piano secondo con corridoio, disimpegno, soggiorno, pranzo, cucinotto, due camere, un bagno e balcone, al piano terzo sottotetto un locale abitabile, una camera una soffitta allestita a bagno e due sottotetti; completa la consistenza l'area cortiliva pertinenziale con accesso carrabile e con porzione di basso servizio ad uso ripostiglio.

I locali di piano secondo risultano abitabili con altezze rilevate di ml 2,76 e ml 2,65 (controsoffitti), aereazione ed illuminazione da finestre sui quattro prospetti dell'edificio, impianti e finiture civili di recente realizzazione, mentre i locali di piano terzo sottotetto hanno altezze modeste e scarse condizioni di abitabilità. Si precisa che il vano scala esclusivo, identificato al mappale 207, va da piano terra a piano terzo, seppure al piano primo è ancora presente una porta d'accesso agli ambienti di altra proprietà che hanno accesso da altra scala attigua.

Le finiture interne e gli impianti dell'alloggio di piano secondo risultano rinnovate e in discreto stato di manutenzione, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, alcune zone rivestite in parquet di pvc, sanitari in porcellana, alcune finestre sostituite in legno con minimo vetro camera, oscuramento in scuretti in legno verniciato in cattive condizioni, porte in legno tamburate, intonaci civili tinteggiati, nel cucinotto presenti copiose tracce di muffa alle pareti. Le finiture del piano sottotetto sono modeste con pavimento parziale in ceramica, soffitti con copertura a vista, parziali rivestimenti delle pareti in perline di legno, porte in legno tamburate, allestimento di bagno completo in locale soffitta.

L'impiantistica interna all'alloggio risulta funzionante e funzionale (non fornite dall'ufficio comunale le certificazioni di conformità a norma L.46/90); l'impianto elettrico è sottotraccia con salvavita e recenti apparecchiature; il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e termosifoni negli ambienti d'abitazione e in alcune stanze del sottotetto; l'impianto idricosanitario con acqua calda sanitaria riscaldata dalla caldaia; presente l'impianto gas e



idrico sottotraccia. Si sono rilevate anche impiantistiche e tubazioni fuori traccia nel vano scala.

Il basso servizio cortilivo, identificato al mappale 206, è una modesta struttura in parte in muratura e in parte in legno, in cattivo stato di conservazione, privo di finiture ed impianti, che ospita un ripostiglio con portone carrabile sul lato a est (porzione oggetto d'esecuzione), e un garage sul lato a ovest (non oggetto d'esecuzione), su lato sud d'accesso carrabile è presente una minima area scoperta e sul retro lato nord è presente una seconda piccola area scoperta impropriamente chiusa e coperta con tettoia. Si precisa che i due ripostigli a piano seminterrato indicati nella scheda catastale attualmente non sono accessibili e non rinvenibili in loco (esclusi dalla stima), in passato accessibili dal lato nord percorrendo un'area al mappale 598 non oggetto di compravendita e di pignoramento.

L'area cortiliva è recintata e formata dalle aree ai mappali 206-207, con accesso pedonale dal cancelletto sull'area del vano scala e cancello carrabile sull'area del basso servizio (area che è in uso dell'intera consistenza del basso servizio), si tratta di accessi che avvengono dall'attigua area privata di altra proprietà e non da strada pubblica.

La zona risulta centrale sulla via principale del paese, servita da infrastrutture e collegata da viabilità.

La superficie commerciale, come riportato nella tabella di valutazione, è composta dalla superficie dell'alloggio a piano secondo di mq 93, il 60% della superficie dell'ingresso vano scala di mq 11,00, il 60% della superficie dei locali abitabili di sottotetto di mq 26,00, il 25% della superficie dei locali di sottotetto non abitabili di mq 58,00, il 40% della superficie della porzione di basso servizio di mq 8,00; **la risultante superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 133 mq<sup>3</sup>**, l'area esterna pertinenziale mapp.207 di minima superficie e l'area esterna mapp.206 in uso anche alla restante porzione del basso servizio vengono considerate nella valutazione del prezzo unitario del bene.

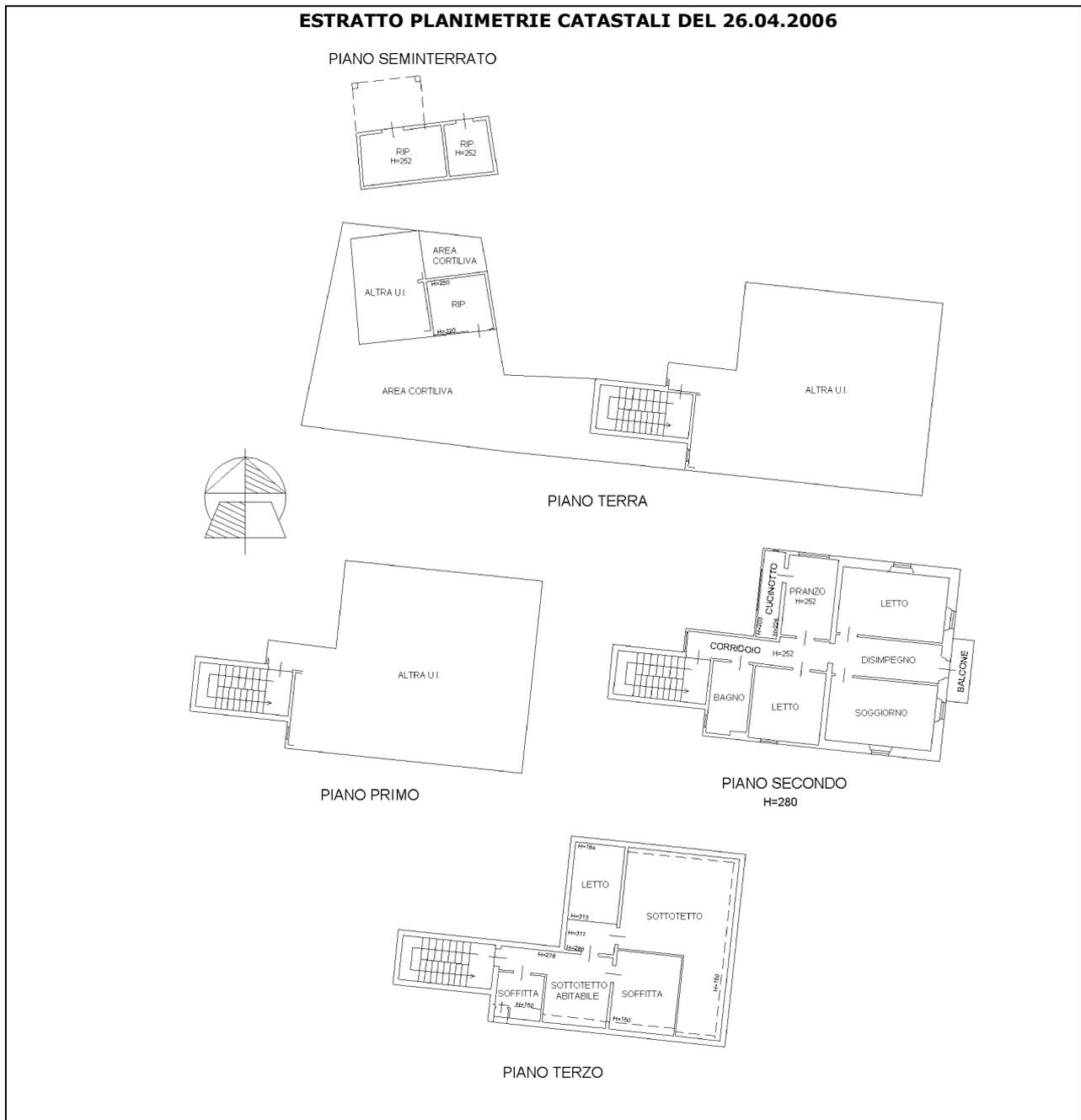
<sup>3</sup> La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- 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 o nella percentuale dal 5 al 10%
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti







### 5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di CANOSSA (RE), via Val d'Enza Nord n.23, piena proprietà di alloggio di piano secondo e sottotetto con accesso da vano scala privato e porzione di basso servizio con area di pertinenza, comprendente accesso dall'ingresso esclusivo al piano terra, vano scala ai piani, locali di piano secondo con corridoio, disimpegno, soggiorno, pranzo, cucinotto, due camere, un bagno e balcone, al piano terzo sottotetto un locale abitabile, una camera e tre

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti



locali a soffitta; completa la consistenza l'area cortiliva pertinenziale con accesso carrabile e con porzione di basso servizio ad uso ripostiglio; superficie commerciale dell'alloggio comprese le pertinenze a servizi circa 133 mq; in stato discreto di manutenzione interna e modesto esterno; occupato con contratto di locazione.

### **5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato in oggetto risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 e successivamente variato e condonato a seguito dei titoli edilizi rilasciati dal comune di Canossa, e precisamente:

- Licenza Edilizia n.1688/1974 rilasciata il 04/04/1975 per manutenzione straordinaria con sopraelevazione;
- Concessione Edilizia n.4201/1977 rilasciata il 30/08/1978 per costruzione recinzione;
- Condono Edilizio n.333 pratica n.2447/1968 del 30/06/1986 rilasciato con Abitabilità e Agibilità il 23/10/2007 per opere di costruzione vano scala e opere interne in assenza di licenza edilizia;
- Condono Edilizia prot. n.5987 del 30/07/2005 con rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria e Certificato di Agibilità in sanatoria prot. n.5988 del 30/07/2005 per realizzazione di locali ad uso abitazione in sottotetto.

L'accesso agli atti comunali ha permesso di verificare la condizione di **sostanziale conformità della porzione immobiliare oggetto dei suddetti titoli edilizi, dal rilievo eseguito sono però emerse alcune condizioni edilizie da regolarizzare e/o ripristinare.**

Dall'analisi dei suddetti documenti reperiti, unitamente alle planimetrie catastali attuali e storiche, e confrontati con il rilievo metrico e visivo, è stato possibile individuare alcune condizioni interne non precisamente corrispondenti ai progetti autorizzati, alcune rientranti nelle tolleranze di legge, altre da considerarsi irregolarità edilizie e catastali, si illustrano di seguito le condizioni principali rilevate:

- ✓ piano terzo sottotetto, nei disegni approssimativi non sono indicate misure e altezze pertanto non si hanno precise certezze geometriche, è stato realizzato un bagno in una soffitta, nella scheda catastale non sono indicati i lucernari, nel vano scala al piano è stata realizzata una scala in legno e un soppalco;
- ✓ piano secondo, nei disegni approssimativi non sono indicate misure e altezze pertanto non si hanno precise certezze geometriche, sono presenti alcune aperture

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti



verso l'esterno nel vano scala non indicate in progetto di sanatoria e non indicate nelle schede catastali;

- ✓ basso servizio, nei disegni approssimativi non sono indicate misure e altezze pertanto non si hanno precise certezze geometriche, nel ripostiglio risulta aperto un vano nella parete a nord di collegamento alla piccola area esterna che è stata coperta e perimetrata con lamiera e muratura, è stato montato un portone metallico sul vano d'accesso.

Non sono attestabili le conformità di legge<sup>4</sup>.

Le irregolarità rilevate sono perlopiù condizioni che occorre ripristinare e nel complesso le porzioni dovranno essere oggetto, in sede di primo progetto edilizio che interesserà l'immobile, di tavola delle tolleranze con puntuale rilievo e restituzione grafica ricognitiva dei parziali progetti di sanatoria autorizzati.

Si precisa che le schede catastali dovranno essere oggetto di aggiornamento.

Non risultano reperiti agli atti comunali i certificati di conformità degli impianti riferiti alle pratiche di Agibilità in sanatoria rilasciate (norma I.46/90).

Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva l'assenza del "certificato energetico" dell'alloggio.

#### **5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Si prevedono opere di ripristino relative alle difformità edilizie individuate al capitolo precedente che sommariamente si indicano nella stima complessiva di euro 5.000,00 (euro cinquemila).

**L'importo stimato verrà detratto dal valore del bene, pertanto la regolarizzazione rimarrà a cura e a carico dell'acquirente.**

#### **5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Non si prevedono costi di regolarizzazione ad esclusione delle opere di ripristino indicate al capitolo precedente.

---

<sup>4</sup> Conformità dei beni immobili fonti normative: *Stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare – art. 9 bis DPR 380/2001 modificato L.120/2020 D.L. n.76/2020 Circolare Regionale RER 03/08/2020; tolleranze costruttive – art. 34 bis DPR 380/2001 - L.R.15/2013 e L.R. 23/2004 art.19 bis - Circolare Regionale RER del 05/06/2018.*



### **5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile alla data della visita risultava abitato da [REDACTED]

[REDACTED] come da **certificato di stato di famiglia e residenza che si allega.**

Dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate territoriale con prot.93240 del 15/07/2024, l'immobile risulta **locato per uso abitativo** con contratto del 01.10.2015 **registrato all'Agenzia delle Entrate territoriale al n.012471 serie 3T il 27/10/2015**, stipulato tra la proprietà e [REDACTED] ad oggetto *l'alloggio di piano secondo composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere matrimoniali, bagno e balcone, garage e cantina al piano terra* identificato sommariamente come unità immobiliare censita al foglio 5 mappale 206 sub.3 e sub.2 (dal confronto dei dati catastali la consistenza affittata è l'intera unità immobiliare in stima e il garage non oggetto d'esecuzione). Il contratto è stato convenuto per anni quattro dal 01/10/2015 al 30/09/2019 salvo tacita proroga di pari durata finché da una sola delle parti non venga data disdetta a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza, la disdetta al termine del primo quadriennio dovrà essere motivata secondo i disposti di legge (Art.3 legge 431/98). Il contratto risulta prorogato come da comunicazione dall'Agenzia delle Entrate fino dal 28/09/2027.

**In allegati contratto di locazione registrato.**

Il canone di locazione, fissato in euro 4.800,00 annuo in 12 rate mensili anticipate di euro 400,00, risulta congruo in base alle verifiche effettuate– locazioni medie OMI 2,4/3,5 €/mqxmese (mq 133x2,5/3,5= da euro 332 a euro 465).

Si relaziona che la data certa del contratto, ovvero la registrazione, è avvenuta in data antecedente alla notifica e alla trascrizione del pignoramento EI 75/2023, pertanto **il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura**, fatta salva ogni diversa determinazione in merito da parte dell'Ill.mo Giudice.

**Occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura.**

### **5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

#### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Non risultano domande giudiziali trascritte riferibili all'immobile in esecuzione.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti



- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione e/o citate nell'atto di provenienza, compravendita a ministero Notaio R. Ferretti del 26/10/2007 rep. n.42020/11203 e precedenti,
- in particolare si segnala:
  - ✓ **Servitù apparente d'accesso pedonale e carrabile** alla proprietà attraverso il cortilivo del fabbricato attiguo posto a sud identificato al mappale 209 del foglio 5, diritto non citato specificatamente nell'atto di provenienza e precedenti come verificati presso l'Archivio Notarile – Atto di donazione Notaio M. Nunnari del 09/02/1975 rep.54136/946 trascritto il 11/03/75 al n. 1827 R.P. – Atto di divisione Notaio Serri del 05/08/1963 rep.4412 trascritto il 04/09/63 al n. 6890R.P. Si precisa che la ricerca è stata estesa agli atti immobiliari del fabbricato in oggetto senza trovare specifica indicazione della servitù di passaggio, mentre è risultata citata nel recente atto di compravendita Notaio M. Cantarelli del 27/12/2022 rep.29378 che ha avuto ad oggetto la porzione immobiliare a piano terra del mappale 209 “.. in particolare con il diritto di passaggio a carico dell'area cortilizia comune a favore delle ragioni [REDACTED] e/o aventi causa ...” ([REDACTED] venditore all'attuale proprietà).
  - ✓ **Il cortilivo del basso servizio** al mappale 206 è di pertinenza della porzione a ripostiglio mappale 206 sub.3 oggetto di pignoramento e della porzione a garage mappale 206 sub.2 non oggetto di pignoramento.
  - ✓ **L'accesso e l'uso esclusivo del vano scala** risulta dalla condizione di fatto rilevata e censita, indicata agli atti di provenienza con la sola dicitura *vano scala*.

### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA**

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura, si prende nota dei due Certificati sostitutivi ai sensi dell'art.567 del C.P.C allegati alla procedura, qui verificate ed aggiornate al 11.07.2024 - al 02.09.2024 e risultanti INVARIATI.

Di seguito si riassumono le formalità pregiudizievoli risultanti che si allegano:

- **Iscrizione di Ipoteca volontaria**, nascente da garanzia di mutuo, a favore di **BANCO POPOLARE DI VERONA – BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA** iscritta in data **22.11.2007 RP.9031**, contro [REDACTED], gravante sugli immobili in esecuzione;



- **Iscrizione di Ipoteca della riscossione**, a favore di **Agenzia delle Entrate – Riscossione** iscritta in data **28.01.2022 RP.319**, contro [REDACTED] per la piena proprietà di 1/3 in regime di comunione legale dei beni sugli immobili in esecuzione e sul garage al mappale 206 sub.2;
- **Iscrizione di Ipoteca della riscossione**, a favore di **Agenzia delle Entrate – Riscossione** iscritta in data **28.01.2022 RP.320**, contro [REDACTED] per la piena proprietà di 1/3 in regime di comunione legale dei beni sugli immobili in esecuzione e sul garage al mappale 206 sub.2;
- **Trascrizione di Pignoramento immobiliare** a favore di **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** trascritto in data **13.06.2023 RP.9806**, contro [REDACTED] e [REDACTED] per i diritti pari ad 1/3 ciascuno di piena proprietà, gravante sugli immobili in esecuzione.
- **Trascrizione di Pignoramento immobiliare** a favore di **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** trascritto in data **04.03.2024 RP.3433**, contro [REDACTED] per i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà, gravante sugli immobili in esecuzione.

### **5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non si sono accertati diritti di prelazione per la procedura esecutiva.

### **5.1.9-LOTTO 1: 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.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di attribuire al bene un valore desunto dalle superfici calcolate e da un valore unitario a mq di riferimento reperito dal confronto fra i dati del mercato immobiliare e le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

L'analisi di mercato è stata condotta in riferimento e in applicazione delle linee guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari – UNI/PdR 53:2019, pertanto accertati tutti i dati immobiliari influenti come riportati in perizia si è proceduto alla stima del bene nelle condizioni analizzate attuali del mercato immobiliare della zona d'ubicazione.

Il bene oggetto di stima risulta essere un alloggio a piano secondo e terzo sottotetto con vano scala e servizi in discreto stato conservativo negli interni.

Il mercato immobiliare della zona d'ubicazione del bene riporta di valori unitari su immobili abitativi nuovi o ristrutturati di €/mq 1.600/1.700,00 e di immobili ordinari in

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti



normale stato di manutenzione di €/mq 1.000/1.200,00, il fabbricato in oggetto è di vecchia costruzione ma l'alloggio risulta rinnovato nelle finiture ed impianti, pertanto la vetustà applicabile allo stato d'uso è di circa il 40% che riporta il valore attuale unitario a circa €/mq 950,00 riferibile ad alloggio in complessivo discreto stato di conservazione. Come seconda analisi di mercato si rilevano i prezzi statistici desunti dagli osservatori immobiliari ufficiali (OMI II semestre 2023 zona B1) che attribuiscono alla zona centrale/centro capoluogo, per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione, un valore variabile di €/mq 600,00/900,00.

Infine, date le caratteristiche intrinseche del bene come illustrate e la zona d'ubicazione, si attribuisce all'immobile un valore unitario prudenziale di €/mq. 900,00 comprensivo del valore della proporzionale quota delle pertinenze inglobate nel contesto abitativo.

Le superfici sono state dedotte dalle planimetrie progettuali e catastali, rilevate in loco e riportate in tabella con i corrispondenti coefficienti di ragguglio delle superfici accessorie (vedi nota 3), la superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta di circa mq 133, l'area esterna pertinenziale mapp.207 di minima superficie e l'area esterna mapp.206 in uso anche alla restante porzione del basso servizio vengono considerate nella valutazione del prezzo unitario del bene.

### **VALORE LOTTO 1**

#### **Stima del bene descritto:**

la valutazione di mercato **a corpo** dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

<b>alloggio con soffitta e servizi in Via Val d'Enza Nord n.23 – Comune di CANOSSA (RE)</b>							
	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>	<i>valutazione €/mq</i>	<i>valutazione</i>
1	piano terra	ingresso e vano scala	11,00	0,6	6,60		
2	piano secondo	alloggio	93,00	1	93,00		
3	piano terzo	sottotetti abitabili	26,00	0,6	15,60		
4	piano terzo	sottotetti	58,00	0,25	14,50		
5	piano terra	ripostiglio basso servizio	8,00	0,4	3,20		
totale superfici			196,00		132,90	900,00	€ 119.610,00
sommano							€ 119.610,00
<b>VALORE DI MERCATO A CORPO TERRENI</b>							<b>€ 120.000,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO A CORPO ARROTONDATO EURO 120.000,00</b>							
<b>VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO EURO 96.000,00</b>							

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti



La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità disposte dalla procedura, considerando il valore di pronto realizzo, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando pertanto come indicato in tabella.

Il valore finale del bene **necessita di decurtazioni** per le spese di regolarizzazione edilizia/catastale, pertanto il valore finale di base d'asta rimane il seguente:

<b>valore a corpo €.</b> 96.000,00		
decurtazioni	Spese condominiali medie due annualità	/
	<b>Spese di regolarizzazione edilizia e catastale - stima capitolo 5.1.4/5.1.5</b>	<b>€.</b> 5.000,00
<b>valore finale del bene base d'asta - a corpo - €.</b> 91.000,00		

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

<b>valore minimo dell'offerta - a corpo - €.</b> 68.250,00
--

### **Stima commerciale della sola quota:**

Non necessaria: il pignoramento relativo alla presente Esecuzione **ha colpito l'intera quota di proprietà del bene.**

### **5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente **provenienza** che di seguito si riassume:

A [REDACTED], per compravendita di fabbricato da [REDACTED], con atto Notaio Dott.ssa Raffaella Ferretti del 26.10.2007 rep. n.42020/11203, trascritto a Reggio Emilia il 22.11.2007 al n.20362 R.P. e rettificato con trascrizione del 23.02.2009 al n.3040 R.P..



### 5.1.11-LOTTO 1: FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE

#### ESTERNO FABBRICATO



#### INTERNO ALLOGGIO PIANO SECONDO E SOTTOTETTO



Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti

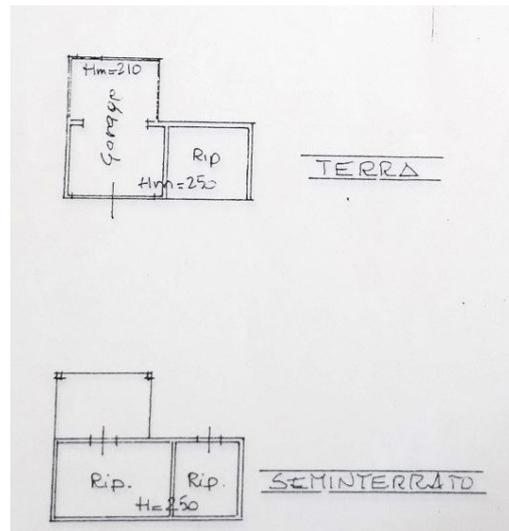
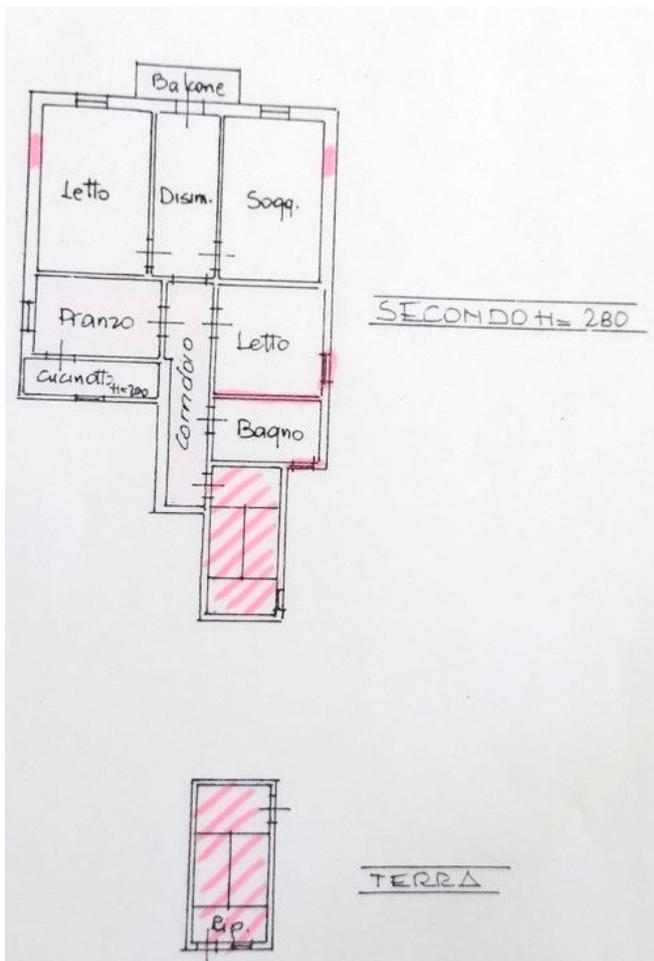




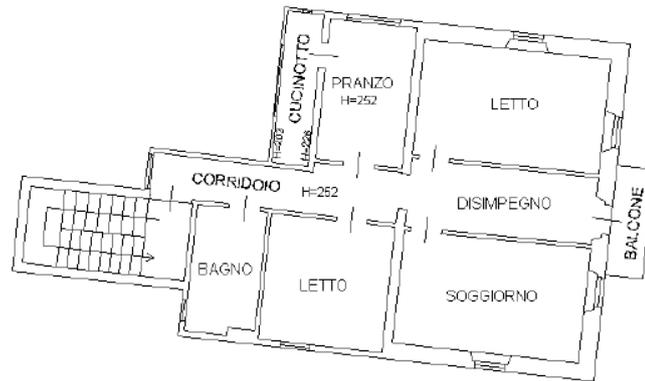
SERVIZI BASSO SERVIZIO



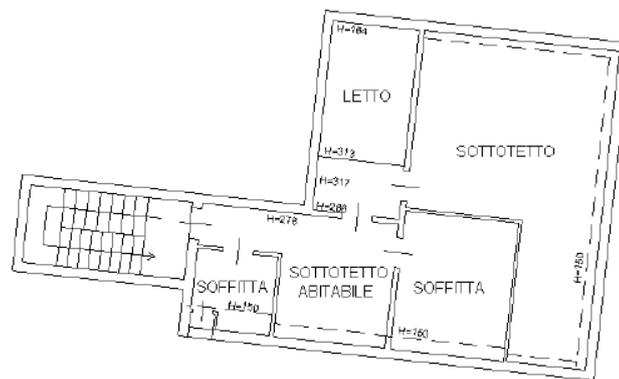
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA - TAVOLE AUTORIZZATE







PIANO SECONDO  
H=280



PIANO TERZO

## **6-STATO CIVILE DEL DEBITORE**

Il sig. ██████████ risulta di stato libero come dichiarato nell'atto di provenienza.

I Sig.ri ██████████ e ██████████ risultano sposati a Durazzo, Albania (certificato di matrimonio agli atti), in regime di comunione dei beni come dichiarato nell'atto di provenienza.

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti



## **7-ALTRE NOTIZIE**

L'immobile non è costituito in condominio.

L'immobile alla data della visita risultava arredato con mobilio compreso nel contratto di locazione.

Niente altro da comunicare.

## **8-ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- All.1 documentazioni catastali
- All.2 visure ipotecarie aggiornate
- All.3 atto di provenienza
- All.4 certificati anagrafici e estratto di matrimonio
- All.5 contratto di locazione registrato
- All.6 verifiche edilizie

ALLEGATI A-B  
PERIZIA PUBBLICA  
PLANIMETRA PUBBLICA

Reggio Emilia, li' 04.10.2024

**L'esperto estimatore designato**



---

geom. **BOLITI MANUELA**

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti

